

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document approuvé



HUNAWIHR

3. Règlement écrit

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 10 février
2025

Le Maire

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Liege", is written over a faint grid.



Février 2025

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I – ZONE UA – CENTRE ANCIEN	6
CHAPITRE II – ZONE UB – QUARTIERS PERIPHERIQUES	18
CHAPITRE III – ZONE UL – PARCS DE LOISIRS	30
CHAPITRE IV – ZONE A – ZONE VITICOLE ET AGRICOLE	36
CHAPITRE V – ZONE N – ZONE NATURELLE	41
ANNEXE – NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	47

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Hunawihl tel que délimité sur le plan de zonage.

2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. Les dispositions de ***l'arrêté du 21 février 2013*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au PLU.

3 - **Division du territoire en zones**

Le PLU de Hunawihhr définit :

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine **UA** (centre ancien) ;
- une zone urbaine **UB** (quartiers périphériques) ;
- une zone urbaine **UL** (parcs de loisirs), qui comprend les secteurs **UL1**, **UL2** et **UL3**.

La zone agricole comprend :

- une zone agricole **A**, qui comprend un secteur **Ah** et **Ab**.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle **N**, qui comprend les secteurs **Na**, **Ne**, **Np** et **Nw**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

4 - **Adaptations mineures**

Conformément à **l'article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - **Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)**

Conformément à **l'article L.111-15** du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

A Hunawihhr, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la sécurité publique.

6 - **Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la non-conformité.

7 - Lexique

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (sinon il s'agit d'une extension).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

CHAPITRE I – ZONE UA – CENTRE ANCIEN

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités économiques et notamment viticoles. Elle couvre la partie ancienne de l'agglomération, constituée d'un bâti dense, de volumes généreux, caractéristique du tissu villageois traditionnel. »

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UA
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2

Sous-destinations (2 sur 2)	UA
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA2,
- les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.

1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.5 Dans les secteurs repérés au règlement graphique comme « protection spéciale de vue sur l'église » tout type d'occupation ou d'utilisation des sols de

nature à constituer un obstacle limitant la vue sur l'église, ses murs d'enceinte et la colline sur laquelle ils sont édifiés.

Article UA2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail (de plus les commerces de détail sont limités à 400 m² de surface de vente par commerce)
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les cinémas
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.5** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA3 : Emprise au sol

- 3.1** L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée et peut atteindre 100% de la superficie du terrain sauf pour l'usage exclusif de logement où l'emprise maximale est fixée à 75%.

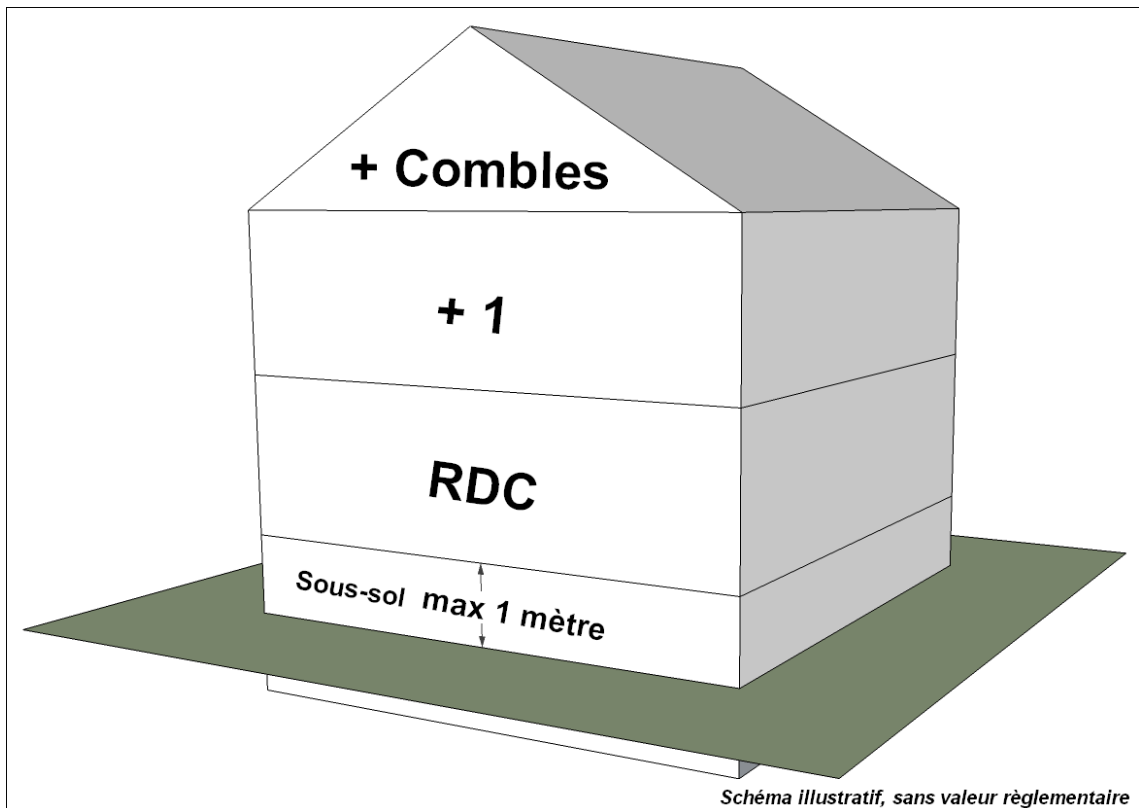
Article UA4 : Hauteur des constructions

4.1 Cas général :

La hauteur des constructions doit respecter la typologie du bâti existant et contribuer au maintien de l'harmonie architecturale du noyau ancien.

4.2 Gabarits maximal à respecter :

Nonobstant l'article 4.1, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit maximal de type : R+1+Comble. Les combles ne devront pas présenter de pied-droit. Les sous-sols pourront être exhaussés jusqu'à 1 mètre maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.



4.3 Cas des bâtiments d'activités

Pour les constructions à usage d'activités économiques, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 8 m et la hauteur au faitage à 15 m.

4.4 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de règles de hauteur.

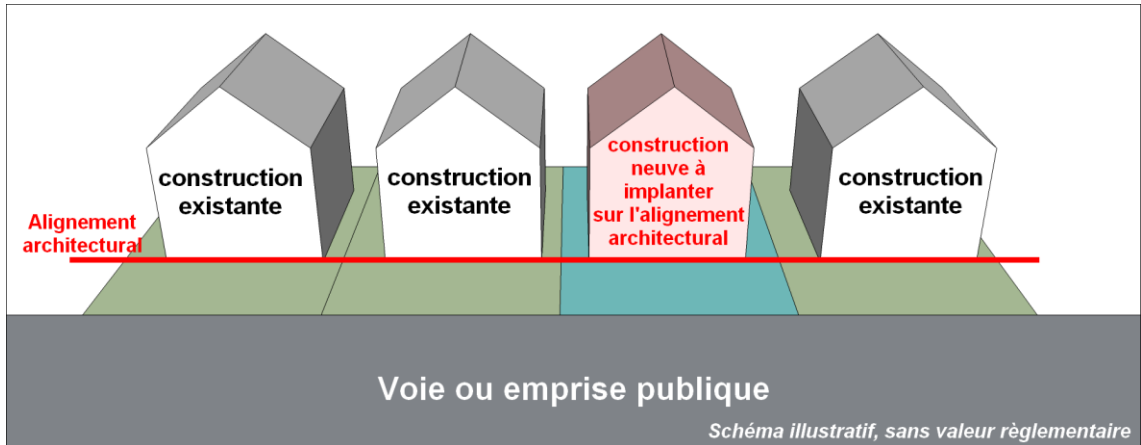
4.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et intérêt collectif sont exemptées de la règle de hauteur.

4.7 Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, une cartographie annexée au PLU définit des côtes altimétriques maximales à respecter pour les constructions concernées.

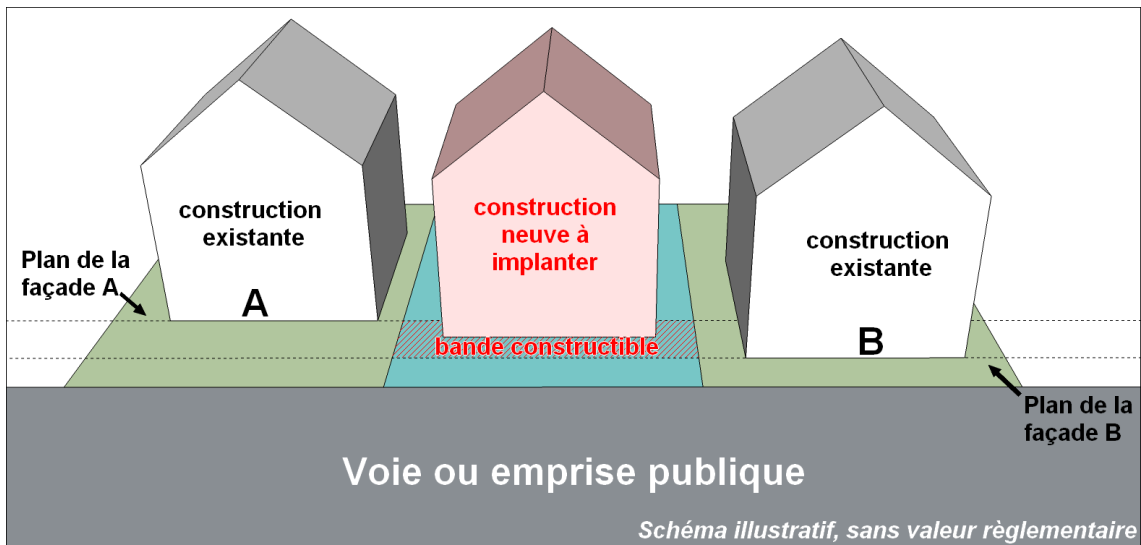
Article UA5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot

- 5.1** Lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles doivent être établies à cet alignement.



- 5.2** En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées dans une bande constructible définie par les plans des façades des immeubles avoisinants.



5.3 Les dispositions **des articles 5.1. et 5.2** ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres et l'emprise au sol inférieure ou égale à 12 mètres carrés ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peuvent être autorisés dans la marge de recul ;
- aux débords de toiture existants ou à créer en surplomb du domaine public.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

5.4 Les constructions annexes de type piscines, abris de jardin, carports ou serres pourront s'implanter librement.

Article UA6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

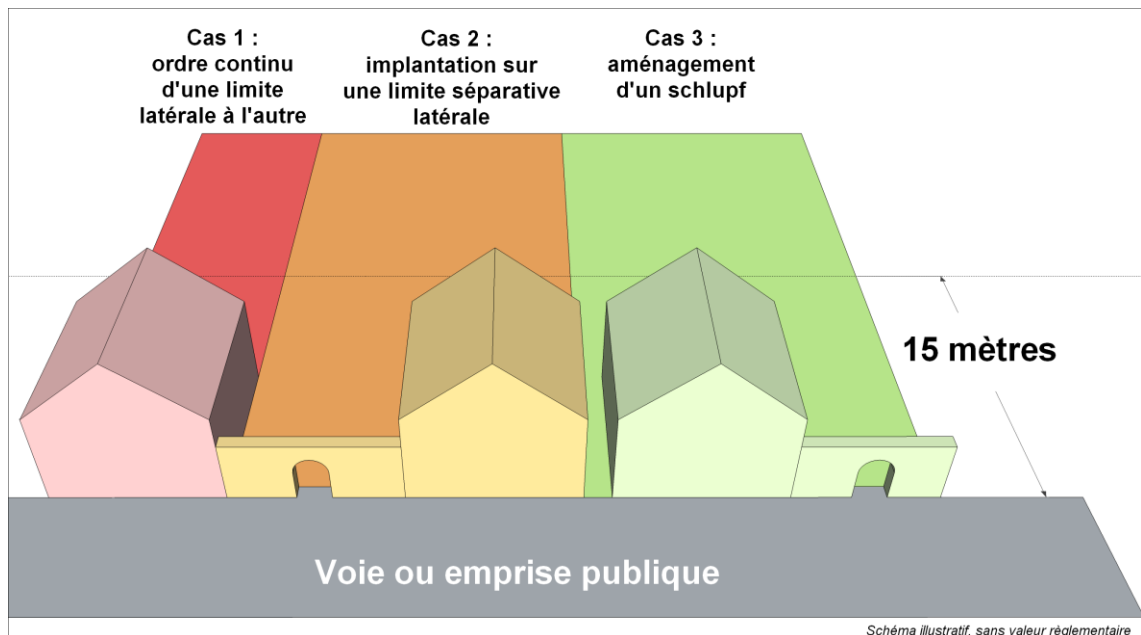
Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

Au sein de la zone UA, les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives, mais également vis-à-vis des limites des zones limitrophes.

6.1 Dans les 15 premiers mètres à partir de l'alignement des voies :

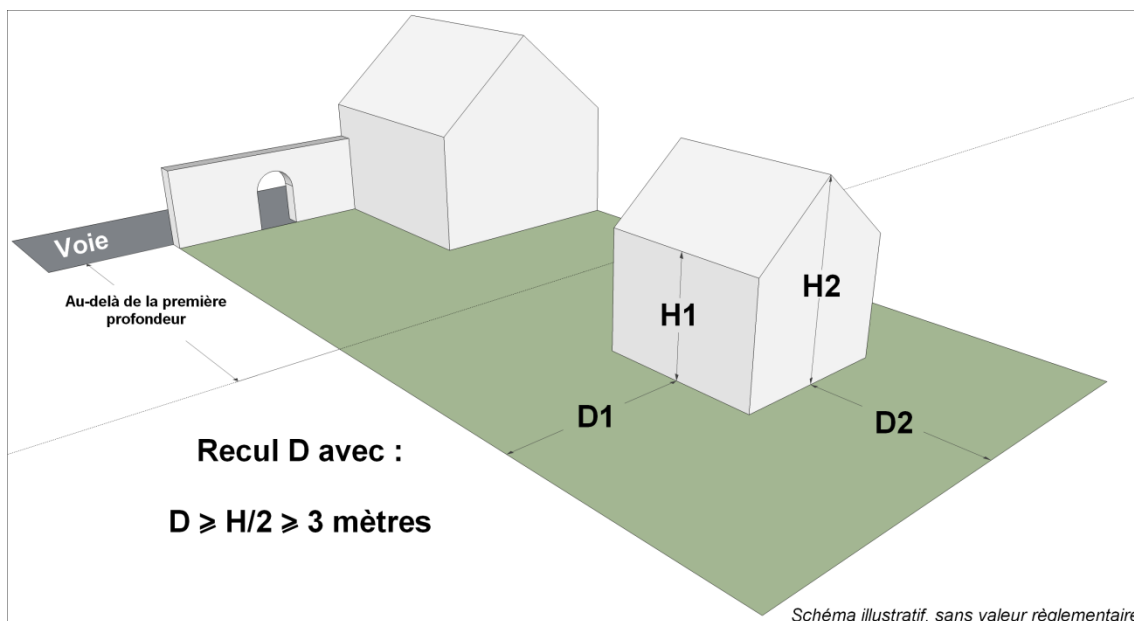
Les constructions s'implanteront :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une limite séparative latérale (dans ce cas il peut être imposé la construction d'un mur plein d'au moins 2 mètres de haut afin d'assurer la continuité urbaine sur rue) ;
- soit selon l'aménagement d'un « schlupf » (dans ce cas l'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 1 mètre au maximum)



6.2 Au-delà des 15 premiers mètres à partir de l'alignement des voies :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($H/2$ avec 3m minimum).



Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas une hauteur maximale de 4 mètres (avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les cheminées et autres superstructures) et que sa longueur n'excède pas 9 m sur une limite séparative ou 12 m sur plusieurs limites séparatives.
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- en cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative de la construction voisine ;
- en cas de servitude de cour commune régulièrement inscrite.

6.3 Les articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...)

- aux débords de toiture qui pourront surplomber les marges de recul.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

- 6.4** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.
- 6.5** Les constructions annexes de type piscines, abris de jardin, carports ou serres pourront s'implanter librement (leur longueur sur limite éventuelle ne sont pas à décompter des indications de l'article 6.2).

Article UA7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 7.1** Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Le règlement du PLU est complété par un Règlement Municipal des Constructions.

8.1 Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Article UA9 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 9.1** Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UA10 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 10.1** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 10.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace

public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article UA11 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 11.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe.
- 11.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 11.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.4 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.5 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 11.6 Les équipements publics communaux ne sont pas soumis aux normes minimales de stationnement définies en annexes.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UA12 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

12.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

12.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UA13 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

13.1 Néant.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UA14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux.

14.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel.

A défaut, les eaux pluviales sont évacuées via le réseau public d'eau pluviale, voire via le réseau unitaire le cas échéant.

14.3 Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UA15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 15.1** Toute opération à destination principale d'habitat devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux, etc.).

Article UA16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 16.1** L'emplacement réservé n°1 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement d'un espace public.
- 16.2** L'emplacement réservé n°4 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement d'un accès pour les personnes à mobilité réduite (75 m² environ).

CHAPITRE II – ZONE UB – QUARTIERS PERIPHERIQUES

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne à faible densité, située en périphérie du centre ancien, pouvant comporter aussi des bâtiments et installations à usage d'activités économiques et notamment viticoles et de services à la population.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UB
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	

Sous-destinations (2 sur 2)	UB
Centre de congrès et d'exposition	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UA2,
- les forages, sondages, travaux souterrains ou tous ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.

1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.5 Dans les secteurs repérés au règlement graphique comme « protection spéciale de vue sur l'église » tout type d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à constituer un obstacle limitant la vue sur l'église, ses murs d'enceinte et la colline sur laquelle ils sont édifiés.

Article UB2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail (de plus les commerces de détail sont limités à 400 m² de surface de vente par commerce)
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les cinémas
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.5** Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB3 : Emprise au sol

- 3.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.
- 3.2** Cette emprise peut être portée à la moitié de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des granges et remises.
- 3.3** Cette emprise peut être portée aux trois quarts de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et installations à usage agricole, artisanal ou commercial.
- 3.4** Sans augmentation du coefficient d'emprise, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité.
- 3.5** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et intérêt collectif sont exemptées des règles d'emprises au sol.
- 3.6** **Uniquement dans le secteur couvert par l'OAP rue du Rosacker et dans le cas de constructions à usage d'activités économiques :**
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

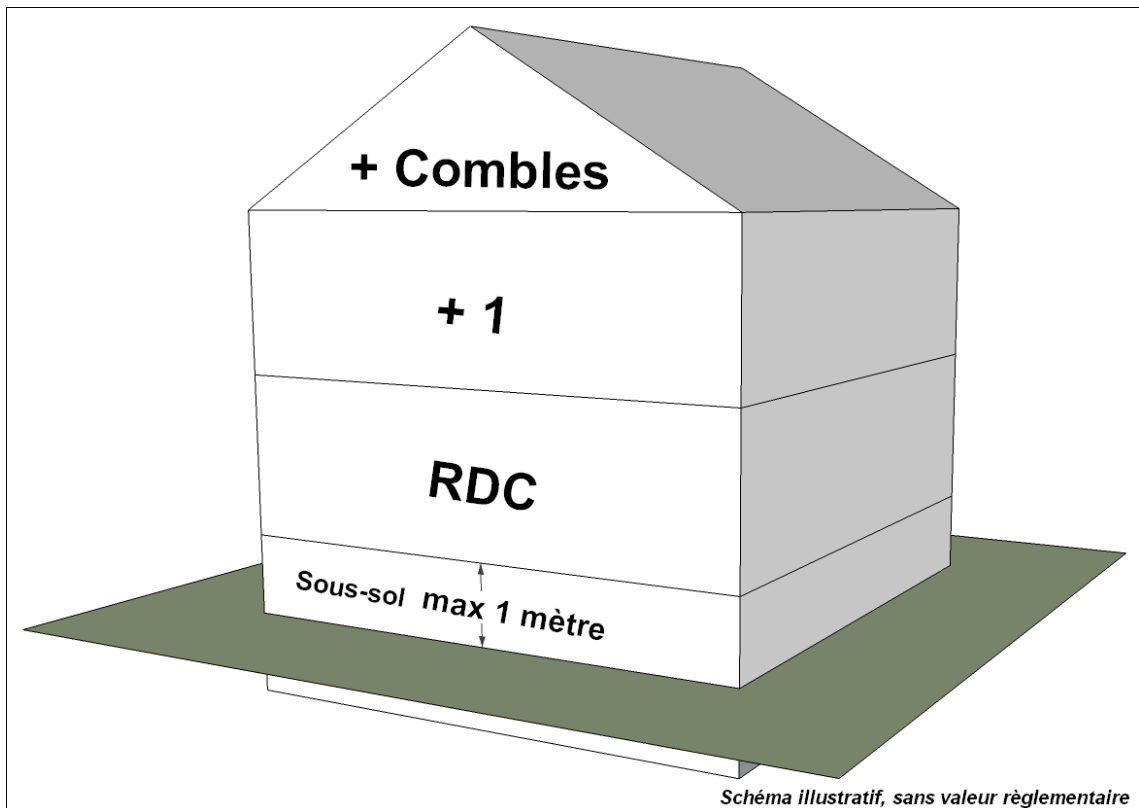
Article UB4 : Hauteur des constructions

4.1 Cas général :

La hauteur des constructions doit respecter la typologie du bâti existant et contribuer au maintien de l'harmonie architecturale des quartiers avoisinants.

4.2 Gabarits maximal à respecter :

Nonobstant l'article 4.1, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit maximal de type : R+1+Comble. Les combles ne devront pas présenter de pied-droit. Les sous-sols pourront être exhaussés jusqu'à 1 mètre maximum par rapport au terrain naturel avant travaux.



4.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de règles de hauteur.

4.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et intérêt collectif sont exemptées de la règle de hauteur.

4.5 Uniquement dans le secteur couvert par l'OAP rue du Rosacker et dans le cas de constructions à usage d'activités économiques :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m. Toutefois, cette hauteur peut être portée à 12 m en cas de réalisation d'un niveau en attique avec recul de 4 m minimum par rapport à toutes les façades du niveau inférieur.

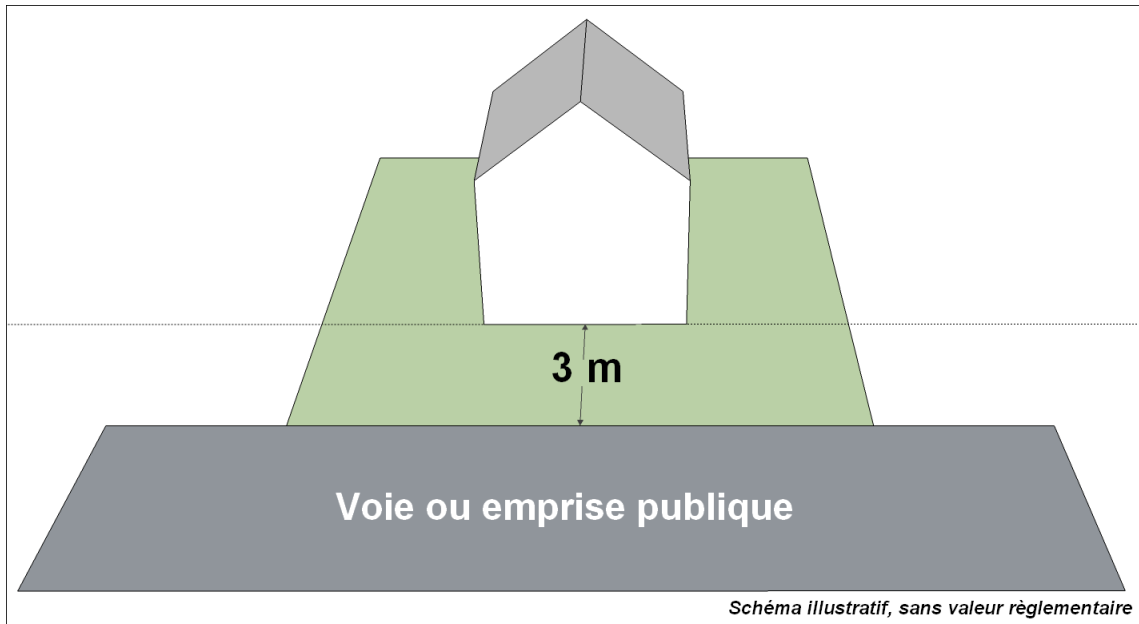
Dans tous les cas, aucune construction ne pourra dépasser la cote altimétrique 272 NGF.

- 4.6 Nonobstant l'ensemble des dispositions précédentes, une cartographie annexée au PLU définit des côtes altimétriques maximales à respecter pour les constructions concernées.

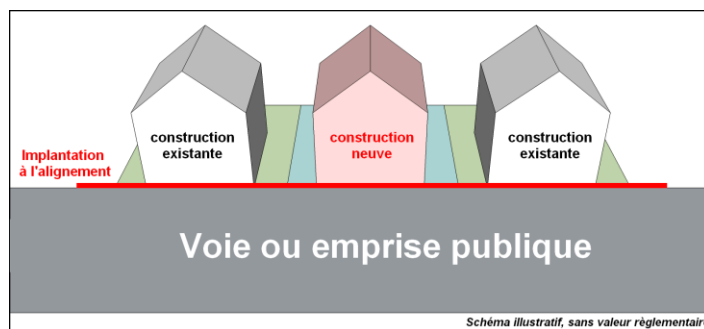
Article UB5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

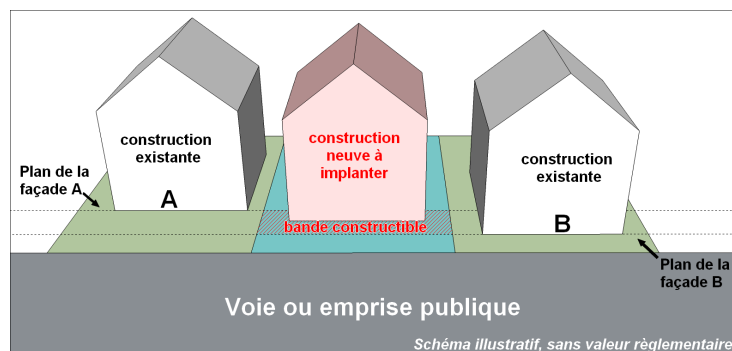
Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

- 5.1 Les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.



- 5.2 Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction pourra assurer la continuité dudit alignement ou être implantée dans une bande constructible définie par les plans des façades des immeubles avoisinants.





5.3 Les dispositions des articles 5.1. et 5.2 ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,5 mètres et l'emprise au sol inférieure ou égale à 12 mètres carrés ;
- constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ;
- adjonction d'avent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peuvent être autorisés dans la marge de recu ;
- aux débords de toiture qui pourront surplomber les marges de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie à condition de ne pas gêner la circulation.

5.4 Les carports et les garages (voir lexique) peuvent être implantés à l'alignement de la voie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

5.5 Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par unité foncière.

5.6 Les constructions annexes de type piscines, abris de jardin, carports ou serres pourront s'implanter librement.

5.7 Uniquement dans le secteur couvert par l'OAP rue du Rosacker et dans le cas de constructions à usage d'activités économiques :

Les constructions devront être établies en retrait de 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.

La marge de recul de 4 mètres minimum fera l'objet d'un traitement paysager.

Article UB6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

Au sein de la zone UB, les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives, mais également vis-à-vis des limites des zones limitrophes.

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3m minimum).

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas une hauteur maximale de 4 mètres (avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les cheminées et autres superstructures) et que sa longueur n'excède pas 9 m sur une limite séparative ou 12 m sur plusieurs limites séparatives.
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- en cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative de la construction voisine ;
- en cas de servitude de cour commune régulièrement inscrite.

6.2 L'article 6.1 ne s'applique pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...);
- aux débords de toiture qui pourront surplomber les marges de recul.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

6.3 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ou en cas de projet architectural commun.

6.4 Les constructions annexes de type piscines, abris de jardin, carports ou serres pourront s'implanter librement (leur longueur sur limite éventuelle ne sont pas à décompter des indications de l'article 6.1).

6.5 Uniquement dans le secteur couvert par l'OAP rue du Rosacker et dans le cas de constructions à usage d'activités économiques :

Les constructions devront être établies en recul d'au moins 4 m au moins par rapport aux limites séparatives. Cette marge de recul sera végétalisée.

Article UB7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

7.1 Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Le règlement du PLU est complété par un Règlement Municipal des Constructions.

8.1 Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

8.2 Uniquement dans le secteur couvert par l'OAP rue du Rosacker et dans le cas de constructions à usage d'activités économiques :

Les constructions à usage d'activités devront offrir du rythme et de la diversité dans les architectures proposées. Dans tous les cas, un linéaire de bâti ne pourra pas excéder 20 mètres de longueur d'un seul tenant ; les constructions devront donc être reculées les unes par rapport aux autres et présenter un changement de volume.

Le traitement des toitures devra réduire leur impact visuel depuis les axes d'approche et les points de vue. Les toitures-terrasses ou à très faible pente sont admises à conditions d'être végétalisées sur au moins 60% de leur superficie, avec une couverture végétale plantée sur une épaisseur d'au moins 40 cm de terre.

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Article UB9 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 9.1** Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UB10 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 10.1** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 10.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 10.3** **Uniquement dans le secteur couvert par l'OAP rue du Rosacker et dans le cas de constructions à usage d'activités économiques :**
- Les espaces non dévolus aux bâtiments, aires de manœuvre, circulations et stationnement représenteront au moins 10% de la superficie du terrain. Ils feront l'objet d'un traitement paysager.

Article UB11 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 11.1** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe.
- 11.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 11.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 11.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 11.5** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- 11.6 Les équipements publics communaux ne sont pas soumis aux normes minimales de stationnement définies en annexes.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UB12 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

12.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

12.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

12.2.1 Uniquement dans le secteur couvert par l'OAP rue du Rosacker et dans le cas de constructions à usage d'activités économiques :

L'accès poids-lourds se fera depuis la route de Ribeauvillé.

Article UB13 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 13.1 Dans le secteur couvert pas une OAP route de Ribeauvillé, la commune pourra imposer la réalisation d'un ou plusieurs points de collecte collectifs des ordures ménagères.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UB14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux.

14.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel.

A défaut, les eaux pluviales sont évacuées via le réseau public d'eau pluviale, voire via le réseau unitaire le cas échéant.

14.3 Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UB15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 15.1 Toute opération à destination principale d'habitat devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux, etc.).

Article UB16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 16.1** L'emplacement réservé n°5 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement d'un accès depuis la rue du Luehrert (6 mètres).
- 16.1** L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement d'un accès aux parcs de loisirs (7,5 mètres).

CHAPITRE III – ZONE UL – PARCS DE LOISIRS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone correspondant aux deux parcs de loisirs existants.

Le secteur UL2 se situe le long de la route départementale ; le secteur UL1 à l'arrière et le secteur UL3 comprend les bâtiments existants le long du chemin rural Almendweg.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UL1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article UL2 notamment :
 - Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières.
 - Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article UL2.
- 1.2 Pour les terrains repérés au règlement graphique comme « zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du C.U. » sont interdits les aménagements, installations et constructions de nature à porter atteinte à la fonctionnalité de la zone humide.

Article UL2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 **Dans les secteurs UL1 et UL3** sont autorisées les constructions et installations liées aux parcs de loisirs existants (hors hôtellerie, hébergements touristiques et logements, en-dehors d'un logement de fonction par parc).
- 2.2 **Dans le secteur UL2** sont tolérées les installations légères et démontables existantes liées au parc de loisirs, sans création d'emprise au sol supplémentaires.
- 2.3 La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.4 Les équipements et leurs annexes, et les installations nécessaires aux services publics s'ils représentent un intérêt général.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UL3 : Emprise au sol

- 3.1 **Dans le secteur UL1** : l'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie totale du secteur.

- 3.2 Dans le secteur UL2** : l'emprise au sol est limitée aux installations légères et démontables existantes liées au parc de loisirs.
- 3.3 Dans le secteur UL3** : l'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie totale du secteur.

Article UL4 : Hauteur des constructions

- 4.1** La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres. Toutefois, des constructions peuvent ponctuellement être admises avec une hauteur de 10 mètres au plus si cette hauteur est nécessaire au bon fonctionnement de ladite construction (ex : observatoire à oiseaux, serre, etc.).
- 4.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de règles de hauteur.
- 4.3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et intérêt collectif sont exemptées de la règle de hauteur.
- 4.4 Dans le secteur UL3**, la hauteur maximale des constructions pourra s'élever à 6 mètres, à condition de respecter un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment par rapport à l'alignement du chemin rural Almendweg. Cette bande de recul devra être végétalisée pour masquer les vues depuis la route du Vin. En l'absence d'un tel recul, la hauteur maximale est maintenue à 4 m.

Article UL5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1 Dans le secteur UL1** : les constructions pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.
- 5.2 Dans le secteur UL2** : constructions légères et démontables et installations s'implanteront en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la route départementale.
- 5.3 Dans le secteur UL3** :
- Les nouvelles constructions égales ou inférieures à 4 m de hauteur pourront s'implanter en recul d'au moins 1 mètre.
 - Les nouvelles constructions qui présentent des hauteurs comprises entre 4 m et 6 m s'implanteront avec un recul au moins égal à leur hauteur. La bande de recul devra être végétalisée pour masquer les vues depuis la route du Vin.
 - Les constructions existantes peuvent être aménagées ou étendues sans toutefois se rapprocher davantage du chemin rural Almendweg.

Article UL6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 6.1** Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UL7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 7.1 Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La délibération du conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable.

8.2 Dispositions particulières :

- 8.2.1 Les abords des constructions devront être traités avec soin pour limiter l'impact paysager des installations. Les dépôts et stockages devront être masqués, ainsi que les aires de stationnement, par des végétaux d'essences locales ou des éléments naturels intégrés dans le site.

- 8.2.2 Les clôtures devront être de composition simple et devront s'intégrer dans le site et les paysages environnants.

- 8.2.3 Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Article UL9 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UL10 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 10.1 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

- 10.2 Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace

public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Article UL11 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 11.1** Le stationnement des véhicules lié aux occupations et aux utilisations du sol autorisées doit pouvoir se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 11.2** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins estimés (les normes définies en annexe ne sont pas applicables dans la zone UL).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UL12 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

12.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

12.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UL13 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 13.1** Non règlementé.

Article UL14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

14.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux.

14.2 Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect du règlement édicté par le service gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel.

A défaut, les eaux pluviales sont évacuées via le réseau public d'eau pluviale, voire via le réseau unitaire le cas échéant.

14.3 Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UL15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans-objet.

Article UL16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

16.1 L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement d'un accès aux parcs de loisirs (7,5 mètres).

16.2 L'emplacement réservé n°8 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement d'une aire de stationnement publique.

CHAPITRE IV – ZONE A – ZONE VITICOLE ET AGRICOLE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur viticole et agricole des terres.

Au final la zone A compte les secteurs suivants :

- *Ah : secteur réservé à la réalisation de constructions agricoles et de structures nécessaires à l'activité viticole (propriété communale)*
- *Ab : secteur correspond au hameau agricole isolé du Bilsteintal*

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2.
- 1.2 Le changement de destination des constructions à usage agricole.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.
- 1.4 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.5 Dans les secteurs repérés au règlement graphique comme « protection spéciale de vue sur l'église » tout type d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à constituer un obstacle limitant la vue sur l'église, ses murs d'enceinte et la colline sur laquelle ils sont édifiés.

Article A2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans toute la zone sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, dans un délai de dix ans maximum, des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et à la gestion des rivières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
- La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal.
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.

2.2 Dans le secteur Ah sont admises : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ; et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.3 Dans le secteur Ab : l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas générer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A3 : Emprise au sol

3.1 Néant.

Article A4 : Hauteur des constructions

Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.

4.1 Dans le secteur Ah, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Article A5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.

5.1 Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés et cours d'eau.

5.2 L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

5.4 Dans le secteur Ah : les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.

Article A6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

6.1 Dans le secteur Ah : les constructions s'implanteront en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux sur limite(s).

Article A7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

7.1 Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

8.2 Dans le secteur Ah :

Les constructions devront être harmonisées entre elle sur le plan des volumes, de l'aspect des matériaux et des teintes, afin de créer une unité.

Article A9 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article A10 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

10.1 Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

10.2 Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie.

Article A11 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Néant (les normes définies en annexe ne sont pas applicables dans la zone A).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A12 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

12.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

12.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A13 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

13.1 Néant.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article A14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

14.1 Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel.

14.2 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Article A16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 16.1** L'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement d'un cheminement piéton (3 mètres).
- 16.2** L'emplacement réservé n°8 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement d'une aire de stationnement publique.

CHAPITRE V – ZONE N – ZONE NATURELLE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle comprend principalement la forêt, qui s'étend sur la partie Ouest du ban de la commune, en particulier sur les versants.

Au final la zone N compte les secteurs suivants :

- *Na : équipements sportifs de plein air*
- *Ne : équipements publics*
- *Np : aire de stationnement publique de plein air*
- *Nw : Bâti isolé - Clos Windsbuhl*

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article N1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1** Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N 2 notamment :
- Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
 - Le stationnement de caravanes isolées.
 - Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
 - La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, la création d'étangs.
 - Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.
- 1.2** Dans les secteurs repérés au règlement graphique comme « protection spéciale de vue sur l'église » tout type d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à constituer un obstacle limitant la vue sur l'église, ses murs d'enceinte et la colline sur laquelle ils sont édifiés.

Article N2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Dans toute la zone sont autorisés :
- La reconstruction à l'identique, dans un délai de dix ans maximum, des constructions détruites nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
 - Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;

- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, l'exploitation de la forêt, ainsi qu'à la prévention des risques.
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable existants ou à créer.
- La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal.
- Les équipements linéaires et leurs annexes techniques à condition d'être liés à un réseau d'utilité publique ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.

2.2 Dans le secteur Na sont autorisées les constructions et installations liées aux équipements sportifs de plein air et de loisirs.

2.3 Dans le secteur Np est autorisé l'aménagement d'une aire de stationnement publique de plein air. Cet aménagement est conditionné à la réalisation préalable de la mesure compensatoire prévue dans l'évaluation environnementale (renaturation d'un boisement de 0,54 ha au droit du lieu-dit « Rittloch Reben »).

2.4 Dans le secteur Ne sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations liées à la station de refoulement et aux locaux techniques communaux.

Les travaux et aménagements liés au réservoir d'eau potable.

Uniquement dans le secteur au lieu-dit « Hartreben » : le renforcement des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques existantes à condition de permettre leur mise en conformité par rapport aux besoins et à l'évolution des normes.

2.5 Dans le secteur Nw sont autorisés :

- L'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas générer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.
- Les travaux et installations liés aux réseaux seront à la charge des propriétaires.
- La création d'un carport par logement.
- La création de piscines dans le secteur, à condition de ne pas dénaturer le site et les paysages.
- Les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 20 m² ou de 5% de surface de plancher supplémentaire.
- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique par une étoile « *changement de destination* »

autorisé », dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N3 : Emprise au sol

- 3.1** Dans les secteurs d'équipements publics **Na, Np et Ne** : l'emprise au sol n'est pas règlementée.
- 3.2** Dans le secteur **Nw** l'emprise au sol des constructions est limitée à l'existant (hors carports et piscines dont la création est admises à l'article N 2.5).

Article N4 : Hauteur des constructions

Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.

- 4.1** Dans le secteur **Na**, la hauteur des constructions et installations est limitée à 3,50 mètres.
- 4.2** Non-règlementé dans le secteur **Np** du fait de l'absence de construction.
- 4.3** Dans le secteur **Ne**, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres (sauf l'antenne dont la hauteur n'est pas règlementée).
- 4.4** Dans le secteur **Nw**, la hauteur est limitée à l'existant.
- 4.5** Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 4 mètres.
- 4.6** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles de hauteurs.

Article N5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.

- 5.1** Dans les secteurs **Na, Ne et Nw** : les constructions pourront s'implanter sur l'alignement ou en recul d'au moins 1 mètre.
- 5.2** Dans le secteur **Np** : les places de stationnement s'implanteront en recul d'au moins 3 mètres.
- 5.3** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.
- 5.4** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 6.1** Dans le secteur Nw : les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 6.2** Dans les secteurs Na et Ne : les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives ou en recul d'au moins 1 mètre.
- 6.3** Non-règlementé dans le secteur Np.
- 6.4** Les extensions des constructions existantes non-conformes aux articles 6.1 et 6.2 peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.5** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N7 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N8 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

8.1 Dispositions générales :

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La délibération du conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable.

8.2 Dispositions particulières :

- 8.2.1** Les abords des constructions devront être traités avec soin pour limiter l'impact paysager des installations. Les dépôts et stockages devront être masqués, ainsi que les aires de stationnement, par des végétaux d'essences locales ou des éléments naturels intégrés dans le site.
- 8.2.2** Les clôtures devront être de composition simple et devront s'intégrer dans le site et les paysages environnants.
- 8.2.3** Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Article N9 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article N10 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 10.1** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 10.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 10.3** **Dans le secteur Np** : l'aire de stationnement à aménager sera végétalisée et conçue avec un maximum de revêtements perméables.

Article N11 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 11.1** Le stationnement des véhicules lié aux occupations et aux utilisations du sol autorisées doit pouvoir se faire en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 11.2** Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins estimés (les normes définies en annexe ne sont pas applicables dans la zone N).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N12 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

12.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

12.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N13 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

13.1 Néant.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article N14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

14.1 **Dans le secteur Nw** : les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement autonome sont applicables dans toute la zone.

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Les travaux et installations liés aux réseaux seront à la charge des propriétaires.

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Article N16 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

16.1 L'emplacement réservé n°7 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : réaménagement des stationnements existants le long de la rue de la Fontaine (2 mètres).

Annexe – normes minimales de stationnement

Sous - destination	Normes minimales
Exploitation agricole	Non réglementé
Exploitation forestière	Néant
Logement	Habitations individuelles : 2 places Logements collectifs : 1 place par tranche de 35m ² de SP* Logements locatifs sociaux : 1 place par logement
Hébergement	Cas général : 1 place par logement Pour les établissements d'hébergement des personnes âgées : 1 place pour 3 logements
Artisanat et commerce de détail	20% de la SP* avec 2 places minimum
Restauration	40% de la SP* avec 2 places minimum
Commerce de gros	Néant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP* avec 2 places minimum
Hébergement hôtelier et touristique	Hôtel et chambre d'hôtes : 1 place par chambre d'hôtel Gîte : 1 place par capacité d'accueil de 5 personnes (avec dans tous les cas 1 place minimum par gîte)
Cinéma	1 place pour 3 spectateurs
Industrie	Néant
Entrepôt	10% de la SP*
Bureau	10% de la SP* avec 2 places minimum
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 3 spectateurs
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP*
Établissements d'enseignement	10% de la SP*
Établissements de santé et d'action sociale	10% de la SP*
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 spectateurs

Équipements sportifs	10% de la SP*
Autres équipements recevant du public	10% de la SP*

*SP : surface de plancher

