

PLAN LOCAL D'URBANISME

PFAFFENHEIM



3.c Règlement

APPROBATION

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 23 avril 2018.

Le Maire

Aimé LICHTENBERGER



2018

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
CHAPITRE I - ZONE UA	7
CHAPITRE III - ZONE UE	22
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	27
CHAPITRE V - ZONE A	30
CHAPITRE VI - ZONE N	36
REGLES GENERALES D'URBANISME	42
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	43
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER.....	45

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Pfaffenheim tel qu'il est délimité au plan de zonage.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de Pfaffenheim approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2000.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de Pfaffenheim définit :

- La zone UA
- La zone UC comprenant les secteurs UCa et UCs ;
- La zone UE comprenant un secteur UEa ;
- La zone à urbaniser AU comprenant les secteurs AUa ;
- la zone agricole A comprenant les secteurs Aa, Ab, Ae, Ah
- une zone N naturelle et forestière comprenant les secteurs Na, Nb et Nc

4. Adaptations mineures

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

5. Dérogations en cas de catastrophes naturelles, Monuments historiques et accessibilité handicapés

Conformément à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire

6. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

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. »

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

A Pfaffenheim, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones sauf dans les zones soumises au risque inondation (cf PPRI).

7. Règles de prospect (articles 6-7-8)

Ces règles de prospect ne s'appliquent pas aux pylônes et aux ouvrages de transport d'électricité. Toutefois, pour des raisons de sécurité routière, les règles de prospect restent applicables pour les routes départementales en zones A et N.

8. Règles applicables en cas de lotissement

En application de l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

9. Prescriptions particulières liées aux routes départementales

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés.

Pour des raisons de sécurité routière, aucun obstacle agressif nouveau ne devra être implanté à moins de 8.5 mètres du bord de chaussée de la RD 83 et à moins de 4 mètres du bord de chaussée des autres RD hors agglomération.

Compte tenu du statut, des fonctions et du trafic supporté par la RD 83, le département n'autorisera aucun accès direct à cette RD.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Extrait du rapport de présentation

« La zone UA recouvre les parties anciennement urbanisées de la commune, caractérisées par un bâti dense, généralement édifié sur limite séparative et à l'alignement des voies. Il demeure le siège de nombreuses exploitations viticoles. »

ARTICLES

UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature -qu'ils comportent ou non des installations classées- s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.2. Les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.3. La démolition des bâtiments, parties de bâtiments préservées indiqués aux plans de zonage sous **Edifice à préserver** (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier) et sauf dispense de permis de démolir prévu par le code de l'urbanisme (immeuble menaçant ruine...).
Ces constructions pourront néanmoins faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changements d'affectations si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice. Les fontaines pourront être déplacées si elles sont conservées à l'identique.
- 1.4. La démolition ou le déplacement des porches indiqués aux plans de zonage sous *Porche à préserver* (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier).
- 1.5. L'édification de clôtures si celles-ci font obstacle à la libre circulation des piétons dans les cheminements indiqués aux plans de zonage sous *Cheminement piétonnier à préserver* (cf. pièce n° 3 a et b du présent dossier).
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8. La création d'étangs.

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage d'habitations et correspondant au caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article UA 1.
- 2.2. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui, d'une part n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et, d'autre part qui ne risquent pas d'occasionner de dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, notamment en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4. La démolition de tout ou partie d'une construction - sous réserve des interdictions visées aux paragraphes UA 1.4 et UA 1.5.- est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.5. Pour les bâtiments préservés repérés aux plans de zonage sous **Edifice à préserver** (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier), toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de *prescriptions spéciales*, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les *prescriptions spéciales* sont décrites dans la pièce 1.2 Patrimoine du présent dossier (page 24).

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

- 2.6. Sont soumis à autorisation :
- Les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.7. L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.4.

UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

3.2. Accès

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

3.2.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de constructions groupées, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous *Alignement obligatoire* (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier) :

1.2.1. Les constructions principales ⁽¹⁾ doivent être édifiées de manière à ce que l'une au moins de leurs façades soit implantée sur l'alignement obligatoire indiqué ou -s'il en existe- à l'alignement de voie approuvé (cf. Plan des servitudes, pièce n° 4.4. du présent dossier).

1.2.2. D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :

- si d'une part la largeur de façade de la parcelle sur rue est inférieure à 6 mètres et d'autre part la clôture sur rue existante ou projetée correspond aux dispositions du paragraphe UA 11.4.4. ;
- ou si la largeur cumulée des façades des constructions principales de la propriété déjà édifiées sur l'alignement obligatoire est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de cet alignement, tel qu'il figure sur le plan de zonage ;
- ou pour des constructions légères à usage d'abris ;
- ou pour l'extension de constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU.

1.2.3. Si une construction soumise à un *Alignement obligatoire* est implantée en ordre continu -c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre- ses hauteurs maximales au faîtage et à l'égout du toit peuvent atteindre celles de la construction mitoyenne la plus élevée, nonobstant les dispositions du paragraphe UA 10.1.

6.2. Sauf indication contraire portée au plan de zonage sous *Marge de recul* (cf. pièces n° 3a et 3b du présent dossier), les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point qui en est le plus rapproché sur l'axe de la voie soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

6.3. Les nouveaux -balcons, oriels, corniches- et autres avancées nouvelles de façades ne sont autorisés que s'ils n'empiètent pas sur les emprises voies et emprises publiques.

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

- les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles, ou de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

⁽¹⁾ par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à une activité établie sur la parcelle considérée (agricole, commerciale, de services, etc...).

7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

7.2.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2.2. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si la hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.

7.3. Dans le cas où la limite séparative se confond avec la limite de la zone UA du PLU :

7.3.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3.2. Des constructions peuvent être édifiées le long de cette limite séparative :

- si la hauteur n'excède pas 3 mètres sur limite avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.

7.4. S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (*Schlupf*), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre.

7.5. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

7.6 Les articles UA 7.1 et UA 7.5 ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics. Les bâtiments et équipements publics pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en retrait par rapport à celles-ci.

UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU DEUX PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DU COUR COMMUNE

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, il n'est pas exigé de règles de recul pour les bâtiments et équipements publics.

UA 9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions –à l'exception de celle des bâtiments et équipements publics qui n'est pas réglementée- ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.
- 9.2.** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars ;
 - ou lorsque l'application des règles énoncées aux articles UA 5, UA 6 et UA 9 ne permet pas l'édification d'une construction d'au moins 150 mètres carrés de surface de plancher ;
 - ou pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité et accessibilité.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sauf pour les bâtiments et équipements publics :

- 10.1.** la hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.2.** la hauteur en tout point de l'égout du toit d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.3.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau du plancher fini de l'étage supérieur (rez-de-chaussée) ne doit jamais dépasser de plus de 1,30 m le niveau de la chaussée finie au droit du terrain.

UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages.
Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Façades :

Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

Isolement thermique par l'extérieur :

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrement de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois...

Il conviendra alors de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de toiture...).

- 11.2. Matériaux :** les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures autres celles des bâtiments ou équipements publics :

11.3.1. Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 45° et 60°. Des toitures de forme différente peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour la réalisation de toitures dites "à la Mansart" ;
- en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures à forte pente sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité ;
- pour des constructions annexes ou des extensions de la construction principale;
- ou si elles coiffent des constructions ou parties de constructions non visibles du domaine public.

11.3.2. Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.3.3. Le faîtage des constructions principales édifiées à l'alignement de la voie publique devra être orienté parallèlement à cet alignement, sauf en cas d'implantation à l'angle de deux voies.

11.3.4. La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Les couvertures de toitures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun. Celles-ci seront idéalement au format minimum de 12,5 unités au m² pour les tuiles à relief et de 22 unités au mètre carré pour les tuiles à pureau plat.

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront toutefois, être admises pour les annexes et les extensions-dont l'emprise totale ne dépasse pas 25 m²- et les éléments d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie du bâtiment, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

11.3.5 Rappel : les articles UA 11.3.1 à UA 11.3.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics.

11.4. Clôtures

11.4.1. Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit -ou en pierres du pays (grès....) laissées apparentes- d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- soit de grilles, grillages ou palissades à claire-voie surmontés ou non d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètre.

11.4.3. Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous *Alignement obligatoire* (cf. pièce n° 3b du présent dossier), les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur enduit -ou en pierres du pays laissées apparentes- d'une hauteur minimale de 1,50 mètre.

11.4.4. Les clôtures délimitant des *Terrains cultivés à préserver*, indiqués aux plans de zonage (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier), devront être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

11.5. Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public doivent conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière

UA 12 : STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Dans toute opération d'ensemble à vocation d'habitat (notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U.), ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitations comportant au moins deux logements, il doit être réalisé en dehors des emprises publiques au moins une aire de stationnement directement accessible depuis la voie publique par logement ou lot.

Les aires de stationnement ainsi réalisées ne doivent pas être comptées parmi celles visées au paragraphe UA 12.1.

12.3. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés ou traités en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'implantation des bâtiments et équipements publics.
- 13.2.** Toute autre utilisation du sol que celle de jardin potager ou de vigne est proscrite dans les *Terrains cultivés à protéger* indiqués aux plans de zonage (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier).

UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolement thermique par l'extérieur est proscrit pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

Toutefois, de façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée si elle ne remet pas en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrement de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois... : il conviendra alors de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recreation de modénature, prolongement de la toiture...).

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur superficie ne dépasse pas celle nécessaire pour couvrir les besoins domestiques.

CHAPITRE II - ZONE UC

Extrait du rapport de présentation

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation récente, où prédomine un habitat pavillonnaire de moyenne densité. Elle comporte aussi des équipements collectifs et des activités économiques ».

La conservation et l'affirmation de sa qualité résidentielle n'exclut pas une diversification des types de logements au moyen de petites opérations d'habitat collectif, ni le développement d'activités compatibles avec la tranquillité du voisinage.

Elle comprend le secteur **UCa** situé sur les côteaux viticoles, présentant une sensibilité paysagère particulière" et le secteur **UCs** dédié aux équipements publics de sports et loisirs, comprenant notamment la salle polyvalente, le terrain de foot et la caserne des pompiers.

ARTICLES

UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature -qu'ils comportent ou non des installations classées- s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.2.** Les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5.** La création d'étangs.

UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1.** Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage d'habitations et correspondant au caractère de la zone, sous réserve des dispositions de l'article UC 1.
- 2.2.** Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui, d'une part n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, d'autre part qui ne risquent pas d'occasionner de dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, notamment en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- 2.3.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UC 3 à UC 15, sous réserve du respect des impératifs

relevant d'un intérêt général -tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation- et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 3 ans après le sinistre.

2.4. Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.5. L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UC 11.4.

2.6. En outre dans le secteur UCs, les bâtiments et équipements publics, à vocation sportive, associative ou d'intérêt général et toutes occupations et utilisations du sol liés, dans le respect du voisinage d'habitations.

UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

3.2. Accès

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

3.2.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de constructions groupées, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée aux plans de zonage sous *Marge de recul* (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics. Les bâtiments et équipements publics pourront être implantés soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celles-ci.

UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point qui en est le plus proche sur la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles -sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions- à condition :
 - que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 m avec une tolérance supplémentaire de 1 m pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 7 m mesurés d'un seul côté ou 12 m mesurés sur deux côtés consécutifs ;
 - ou qu'elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UC 8 sont applicables.
- 7.4** L'article UC 7.1 ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics qui pourront être implantés, soit sur limites séparatives, soit en retrait par rapport à celles-ci.

UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU DEUX PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DU COUR COMMUNE

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes : la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, il n'est pas exigé de règles de recul pour les bâtiments et équipements publics.

UC9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions –à l'exception de celle des bâtiments et équipements publics qui n'est pas réglementée- ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé :
- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars ;
 - lorsque la parcelle supporte des constructions à usage d'activités ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit ; dans ce cas, l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 70 % de la superficie du terrain ;
 - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité et accessibilité.

UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone sauf secteurs UCa et UCs :

Sauf pour les bâtiments et équipements publics :

- 10.1.** la hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.2.** La hauteur en tout point de l'égout du toit d'une construction est limitée à 6 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.3.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau du plancher fini de l'étage supérieur (rez-de-chaussée) ne doit jamais dépasser de plus de 1,30 mètre le niveau de la chaussée finie au droit du terrain.

Dans le secteur UCa :

- 10.4.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées...

- 10.5.** La hauteur en tout point de l'égout du toit d'une construction est limitée à 4 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel considéré dans son état au moment de l'approbation du PLU.

Dans le secteur UCs :

- 10.6.** La hauteur en tout point des équipements et bâtiments publics est limitée à 17 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages.
Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2. Matériaux :** les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures autres ceux des bâtiments ou équipements publics

11.3.1. Dans la zone –sauf secteur UCs- y compris secteur UCa, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 45° et 60°. Des toitures de forme différente peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes ou des extensions de la construction principale;
- pour des constructions ou parties de constructions non visibles du domaine public.
- Si des matériaux renouvelables ou procédés de construction, permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre sont utilisés ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales

11.3.2. Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits ; les toitures des constructions principales ou des extensions –d'une emprise supérieure à 40 m²- recevront obligatoirement une couverture de tuiles

11.3.3 Rappel : *les articles UC 11.3.1 à UC 11.3.2 ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics et secteur UCs.*

11.4. Clôtures

11.4.1. Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

11.4.2. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit -ou en pierres du pays laissées apparentes- d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit de grilles, grillages ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

UC 12 : STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Dans toute opération d'ensemble à vocation d'habitat (notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U.), ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitations comportant au moins deux logements, il doit être réalisé en dehors des emprises publiques au moins UNE aire de stationnement directement accessible depuis la voie publique par logement ou lot.

Les aires de stationnement ainsi réalisées ne doivent pas être comptées parmi celles visées au paragraphe UC 12.1.

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 1/3 de la superficie du terrain, nonobstant les emprises inscrites aux plans de zonage en tant que *Espaces à planter* (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier).

Toutefois, lorsque la parcelle supporte des constructions à usage d'activités ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit, la superficie minimale d'espaces à planter est réduite à 15 %, nonobstant les emprises inscrites aux plans de zonage comme *Espaces à planter*.

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'implantation des bâtiments et équipements publics.

- 13.2.** Sur chaque terrain concerné par une emprise inscrite aux plans de zonage en tant que *Espace à planter* (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier), les 2/3 au moins des emprises inscrites aux plans de zonage comme *Espaces à planter* doivent être exclusivement consacrés à des plantations. 1/3 au plus de ces emprises peut être affecté soit à des voies d'accès, soit à des aires de manœuvre et de stationnement de véhicules. Dans ce dernier cas, l'aménagement des aires de stationnement doit prévoir la plantation d'au moins UN arbre de haute tige pour DEUX emplacements de voiture de tourisme.

UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

En outre, les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur superficie ne dépasse pas celle nécessaire pour couvrir les besoins domestiques.

CHAPITRE III - ZONE UE

Extrait du rapport de présentation

« Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, viticoles et de services. »

La zone UE comprend les secteurs :

- UEa, destiné à permettre le développement de l'activité existante de cave coopérative ;

Attention : Une partie de la zone UE (0.5 Ha)^o est comprise dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch : Les occupations et utilisations du sol y sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé et annexé au PLU. Il conviendra de se référer au document graphique 3c et à l'annexe 4.4:

ARTICLES

UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2, notamment :
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.2.** Les établissements à vocation exclusive de commerce de détail.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6.** La création d'étangs.

UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone, et notamment les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation viticole sous réserve des dispositions de l'article UE 1.
- 2.2.** Les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 2.3.** UN seul logement de fonction, garage et abris d'une emprise maximale totale de 40 m², par unité foncière, à condition :
- qu'il soit exclusivement destiné au logement de personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - qu'il soit intégré aux bâtiments d'activités, sauf si des raisons majeures de sécurité ou de salubrité s'y opposent, et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
 - que la surface de plancher consacrée à ce logement n'excède jamais un tiers de la surface de plancher totale sur le terrain, dans la limite de 150 mètres carrés de surface de plancher affectée à l'habitat.

- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE 11.4.

UE 3 : ACCES ET VOIRIE.

3.1. Voirie

3.1.1. Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

3.2. Accès

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

3.2.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.3. Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre à tout véhicule, même attelé de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

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

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

UE 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de constructions groupées, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage sous *Marge de recul* (cf. pièces n° 2a et 2b du présent dossier), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point qui en est le plus proche sur la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UE 8 sont applicables.

UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU DEUX PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DU COUR COMMUNE

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel considéré dans son état au moment de l'approbation du PLU.
- 10.2.** En secteur UE a :
- La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 15 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel considéré dans son état au moment de l'approbation du PLU.
 - La hauteur en tout point de l'égout du toit d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel considéré dans son état au moment de l'approbation du PLU.

- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2. Matériaux :** les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

11.3.1. En secteur UEa, les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 60°. Des toitures de forme différente peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale ;
- pour des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public.

11.3.2. En secteur UEa, les toitures des constructions recevront obligatoirement :

- soit une couverture de tuiles de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli ;
- soit une couverture métallique, ayant l'aspect du cuivre ou du zinc.

11.3.3. Nonobstant les dispositions précédentes, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction, permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est admise dans toute la zone (secteurs inclus) ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales.

11.4. Clôtures

11.4.1. Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des installations avoisinantes.

11.4.2. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit -ou en pierres du pays laissées apparentes- d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit de grilles, grillages ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2,50 mètres.

- 11.5. Dépôts :** tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique, ou un rideau végétal dense formant écran. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par le vent ou la pluie doivent obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

UE 12 : STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Sur chaque propriété doivent être réservés les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que toutes les opérations de chargement et de déchargement puissent s'effectuer à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.2.** Sur chaque terrain concerné par une emprise inscrite aux plans de zonage en tant que *Espace à planter* (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier), les 2/3 au moins des emprises inscrites aux plans de zonage comme *Espaces à planter* doivent être exclusivement consacrés à des plantations. 1/3 au plus de ces emprises peut être affecté soit à des voies d'accès, soit à des aires de manœuvre et de stationnement de véhicules. Dans ce dernier cas, l'aménagement des aires de stationnement doit prévoir la plantation d'au moins UN arbre de haute tige pour DEUX emplacements de voiture de tourisme.

UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

En outre, les capteurs solaires sont autorisés sous réserve qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site et des paysages.

CHAPITRE IV - ZONE AU

Extrait du rapport de présentation

« Il s'agit d'une zone non pourvue des équipements de viabilité requis pour la construction, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle comprend deux secteurs AUa à vocation d'habitat mixte. »

ARTICLES

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2, notamment :
- les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3.** La création d'étangs.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.
- 2.2.** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect, des dispositions de l'article AU 11.
- 2.3.** Dans les secteurs **AUa**, les constructions et installations à usage principal d'habitation, de bureau, de commerce et de service compatibles avec le voisinage de l'habitat à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :
- que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les aménageurs ou constructeurs et réalisés de manière à permettre un développement harmonieux de l'ensemble du secteur, une bonne articulation avec le village et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site ;
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;

- que l'opération soit compatible avec les principes figurant au document 2.3 "orientations d'aménagement et de programmation" et qu'elle porte :
 - sur l'ensemble du secteur pour l'OAP rue du Riesling.
 - sur l'OAP rue des écoles, l'urbanisation partielle ne devra pas compromettre le développement harmonieux du restant de la zone
 - ou qu'elle achève l'urbanisation du secteur.

Dans ce cas, les articles UC 3, UC 4, AU 5, UC 6 à UC 12 , AU 13, UC 14 relatifs à la zone UC sont applicables.

AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de constructions groupées, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

Les gaines nécessaires à la desserte numérique devront être prévues dans les projets d'aménagement/construction.

AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU DEUX PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Néant.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées de grilles ou de grillages d'aspect discret, sans mur-bahut, et ne devant pas excéder 2 mètres.

AU 12 : STATIONNEMENT

Néant.

AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations devront être choisies parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

CHAPITRE V - ZONE A

Extrait du rapport de présentation

« Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques, paysagères et de zone d'épandage des crues. Cette zone constitue le support indispensable de la viticulture et des autres activités agricoles dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de son cadre de vie. Elle comprend des espaces inondables.

»

La zone A comporte les secteurs :

- **Aa** à vocation exclusivement agricole et quasi-inconstructible, notamment pour des motifs paysagers et de préservation de l'aire AOC ;
- **Ab** à vocation d'agriculture de montagne et d'accueil touristique ;
- **Ae** réservé aux sorties d'exploitation viticole
- **Ah** à caractère humide le long des cours d'eau de plaine

Attention : une grande partie de la zone A est comprise dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Lauch.

Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRi approuvé et annexé au PLU : il conviendra de se référer au document graphique 3c et à l'annexe 4.4.

Les zones et secteurs concernés sont les suivants :

RISQUE PPRi	LIBELLE PLU
Débordement de crue	Aa
	Ah
Remontée de nappe	Aa
	Ae
	Ah

ARTICLES

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2, notamment :

- Les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des talus, haies et espaces enherbés repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. La création d'étangs.
- 1.4. Toute construction et toute clôture fixe à moins de 4 mètres de distance de la berge d'un cours d'eau.
- 1.5. Dans les secteurs Ai, Aei, sont interdites les occupations et utilisations du sol définies par le PPRI en vigueur dont les dispositions sont rappelées en annexe du présent dossier.
- 1.6. En outre, dans le secteur Ah sont interdites les digues, merlons.
- 1.7. La destruction de tout élément repéré au plan de zonage par les «éléments de la trame verte protégée» au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1. Sauf dans les secteurs Ah et soumis au PPRI, l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que l'adjonction d'UN seul nouveau bâtiment annexe par unité foncière, à condition :
 - qu'il n'excède pas un niveau;
 - que son emprise au sol maximale totale soit de 30 m²
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.2. Toutes constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou équipement d'intérêt collectif (transformateur radiotéléphonie mobile..), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi que les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage (parking, bassins de rétention contre le risque de coulées de boues).
- 2.3. Pour les constructions mentionnées au plan de zonage au 1/5000 en tant que « constructions isolées en zones A et N » sont admis pour
L'abri de chasse : l'adaptation -sans changement de destination-, la réhabilitation (ainsi que les occupations ou utilisations du sol liés à ces travaux d'adaptation et de réfection), à condition de pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.
Une maison d'habitation et son annexe à Osenbuhr : l'adaptation, la réhabilitation de cet ensemble, ainsi que l'extension mesurée de la maison et/ou de l'annexe de cette construction affectée à l'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, à condition de pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière.
- 2.4. La transformation, l'extension ou la reconstruction de bâtiments et d'installations (classées ou non), aux conditions suivantes :
 - a. qu'ils aient existé sur le site à la date d'approbation du présent PLU ;
 - b. que les constructions, extensions ou transformations soient destinées exclusivement à la conduite d'une production animale ou végétale liée à une exploitation agricole; à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation

- 2.5.** En secteur Ab, la transformation, la reconstruction de bâtiments et d'installations (classées ou non), aux conditions suivantes :
- c. qu'ils aient existé sur le site à la date d'approbation du présent PLU ;
 - d. que les constructions, extensions ou transformations soient destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation agricole ;
 - des activités d'accueil touristique pouvant inclure une activité de restauration ;
 - le logement des exploitants, dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher consacrée à l'habitat par exploitation,
 - les activités d'hébergement touristique dans la limite des volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLU.
 - e. que les extensions de constructions s'effectuent à plus de 30 mètres de la limite du domaine boisé soumis au régime forestier.
- 2.6.** En secteur Ae, les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole, à conditions :
- a. de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et de la nécessité de ces constructions et installations.
 - b. que ces constructions ou installations soient destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
 - la conduite d'une production viticole ;
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
 - le stockage et l'entretien du matériel agricole ;
 - le logement des exploitants, si la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire et continue au regard des activités de l'exploitation et ce, dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher consacrée à l'habitat par exploitation.
 - c. que les logements -s'ils existent- soient physiquement intégrés aux bâtiments d'exploitation, de telle sorte que l'ensemble présente une unité d'aspect.
- 2.7.** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect, des dispositions de l'article A 11.4.

A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

3.2.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. En l'absence de réseau public, les dispositions particulières et normes relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

En secteur Ae, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Eaux usées

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 non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

En secteur Ae, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En secteur Ae, les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux plans de zonage sous *Marge de recul* (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier), les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies. Cette distance est portée à 6 mètres le long des routes départementales.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point qui en est le plus proche sur la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'implantation n'est pas règlementée sauf nécessité d'ordre public.

A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU DEUX PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'implantation n'est pas règlementée sauf nécessité d'ordre public.

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des bâtiments annexes à une maison d'habitation est limitée à 30 m².

A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point du faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes (radiotéléphonie...) ou des cheminées.... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels...

Toutefois la hauteur au faîtage des bâtiments annexes à la maison d'habitation est limitée à 4 mètres.

A 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Bâtiments :** les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages, et pour le secteur Ab, dans le respect absolu du caractère agricole et de la qualité paysagère du site d'Osenbuhr.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2. Matériaux :** les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

Les constructions recevront obligatoirement une toiture à deux pentes dont la couverture sera de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli ; les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4. Clôtures

Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées de grilles ou de grillages d'aspect discret, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

A 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Dans les *Terrains cultivés à protéger* indiqués aux plans de zonage (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier), toute autre utilisation du sol que celle de verger est proscrite.

13.2. Sur chaque terrain concerné par une emprise inscrite aux plans de zonage en tant que "*Espace à planter*" (cf. pièces n° 3a et b du présent dossier), les 2/3 au moins des emprises inscrites aux plans de zonage comme *Espaces à planter* doivent être exclusivement consacrés à des plantations. 1/3 au plus de ces emprises peut être affecté soit à des voies d'accès, soit à des aires de manœuvre et de stationnement de véhicules. Dans ce dernier cas, l'aménagement des aires de stationnement doit prévoir la plantation d'au moins UN arbre de haute tige pour DEUX emplacements de voiture de tourisme.

A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée

CHAPITRE VI - ZONE N

Extrait du rapport de présentation

« La zone N correspond essentiellement à la partie forestière du ban communal, protégée en raison de sa valeur patrimoniale, écologique et paysagère. »

Elle comprend les secteurs :

- Na correspondant à un secteur affecté à des activités d'éducation canine
- Nb réservé aux activités de la déchetterie.
- Nc correspondant aux étangs de pêche

Attention : une partie de la zone N (le secteur Nc) est comprise dans le périmètre d'exposition du Plan de Prévention des Risques (PPRi). Les occupations et utilisations du sol y sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRi approuvé et annexé au PLU.

Il conviendra de se référer au document graphique 3c et à l'annexe 4.4.

ARTICLES

N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N2, et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3.** La création d'étangs.
- 1.4.** Les défrichements dans les espaces boisés classés reportés au plan de zonage 2b.

N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1.** Pour les constructions existantes mentionnées au plan de zonage au 1/5000 en tant que « constructions isolées en zones A et N » :

sur le site du Pèlerinage du Schauenberg : l'adaptation -sans changement de destination-, la réhabilitation des constructions existantes du Pèlerinage du Schauenberg (ainsi que les occupations ou utilisations du sols liés à ces travaux d'adaptation et de réfection ou visant à sécuriser le site), à condition de pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,

sur le site du Pèlerinage du Schauenberg et au lieu-dit Laubeck l'adaptation, la réhabilitation, l'extension mesurée et/ou annexe des constructions existantes affectées à l'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

- 2.2.** En secteur Nc :
la transformation, la reconstruction de l'abri de pêche existant à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 190 m² de surface de plancher et sous réserve des conditions définies par le PPRI de la Lauch ;
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou équipement d'intérêt collectif (transformateur radiotéléphonie mobile..), ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.4.** Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.5.** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.
- 2.6.** Dans le secteur Na, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une activité d'éducation canine.
- 2.7.** Dans le secteur Nb, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie intercommunale.

N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

3.2.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'implantation n'est pas règlementée sauf nécessité d'ordre public.

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point qui en est le plus proche sur la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'implantation n'est pas règlementée sauf nécessité d'ordre public.

N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU DEUX PROPRIETES LIEES PAR UNE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'implantation n'est pas règlementée sauf nécessité d'ordre public.

N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na, la hauteur en tout point du faîtage de ces constructions ou installations est limitée à 6 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

En secteur Nb et Nc, la hauteur est limitée à 8 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Toutefois la hauteur de l'abri de chasse est limitée à 4 mètres maximum.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires à un équipement de radiotéléphonie mobile : la hauteur en tout point d'une construction ou installation est limitée à 30 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées, des poteaux d'éclairage, ... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Bâtiments : toute édification doit présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures : En dehors des secteurs Na et Nb, seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées de grilles ou de grillages d'aspect discret, sans mur-bahut, et ne devant pas excéder 2 mètres.

Dans les secteurs Na et Nb, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

N 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés délimités sur les plans de zonage (pièces 3a et b) conformément à la légende "espaces boisés classés à conserver" sont soumis au régime de l'article L.113 -1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

ANNEXES

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

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 ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé 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.111-15

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.111-21

Le permis de construire 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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat, Gîte rural, meublé, chambre d'hôte :
1 place jusqu'à 85 m² de Surface de plancher et de plus de 85 m² jusqu'à 170 m² : 2 places au total.

Au-delà, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher entamée.
Dans tous les cas, pour les constructions comptant plusieurs logements, le stationnement des cycles devra être pris en compte dans l'aménagement.

- 1 place par logement ou par chambre d'hôte
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences de personnes âgées : 1 place par logement
En outre, il sera rajouté 2 places par tranche de 5 logements, en vue de l'accueil des visiteurs.
- commerces isolés : 60% de la Surface de Plancher

minimum 2 places.
- bureaux : 60 % de la Surface de Plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la Surface de Plancher ou 1 place par
chambre et une place pour 10 m² de salle
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes
- enseignement : primaire (2 roues)
: 1 m²/2 élèves
secondaire
supérieur : 1 pl/7 élèves
- fermes-auberges : 60 % de la surface affectée à la vente.

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



PREFET DU HAUT-RHIN

Direction Départementale des Territoires
du Haut-Rhin
Service Transports, Risques et Sécurité

ARRETE

n° 2013052-0009 du 21 février 2013

**modifiant l'arrêté n° 981720 du 24 juin 1998 modifié
portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin et
déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation
dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.**

LE PREFET DU HAUT-RHIN
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R 111-3-1, R 123-19, R 123-24, R 311-10 et suivants et R 410-13 ;

Vu la loi N° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14 ;

Vu le décret N° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 981720 du 24 juin 1998, modifié par l'arrêté N° 992523 du 11 octobre 1999, portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage ;

Vu les avis des communes du département du Haut-Rhin concernées par les modifications ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Haut-Rhin ;

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin
Cité administrative – Bâtiment Tour – 68026 COLMAR CEDEX – Tél : 03 89 24 81 37 – Fax : 03 89 24 85 00

ARRETE

ARTICLE 1^{er} - Les annexes 1 à 6 de l'arrêté n° 981720 du 24 juin 1998, modifié par l'arrêté N° 992523 du 11 octobre 1999 susvisés, sont remplacées par les annexes 1 à 9 du présent arrêté.

ARTICLE 2 - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Haut-Rhin et affiché durant un mois à la mairie des communes concernées.

ARTICLE 3 – La représentation cartographique du classement peut être consultée à la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin – Service Transports, Risques, Sécurité. Ces cartes seront mises en ligne sur le site internet de la préfecture du Haut-Rhin : www.haut-rhin.pref.gouv.fr

ARTICLE 4 -Le secrétaire général de la préfecture du Haut-Rhin, le directeur départemental des territoires du Haut-Rhin et les maires des communes concernées sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Colmar, le 21 FEV 2018

Le Préfet du Haut-Rhin


Vincent BOUVIER

ANNEXES

L'arrêté préfectoral N° 2013052-0009 du 21 février 2013
modifiant l'arrêté N° 981720 du 24 juin 1998 modifié, portant classement
des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin et
déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les
secteurs affectés par le bruit à leur voisinage.

ANNEXE 1 Autoroutes et routes nationales (routes nationales hors territoire des communes de Colmar et Mulhouse)	1 à 2
ANNEXE 2 Routes départementales (hors territoire des communes de Colmar et Mulhouse)	1 à 9
ANNEXE 3 Infrastructures routières de la commune de Colmar (hors autoroute A 35)	1 à 2
ANNEXE 4 Infrastructures routières de la commune de Mulhouse (hors autoroute A 36)	1 à 4
ANNEXE 5 Voies communales (hors communes de Colmar et Mulhouse)	1
ANNEXE 6 Réseau ferroviaire	1
ANNEXE 7 Tramway de Mulhouse	1
ANNEXE 8 Réseau routière par communes	1 à 17
ANNEXE 9 Réseau ferroviaire par communes	1 à 3

Extraits concernant la commune de Pfaffenheim

RD 83

de	A 35 Nord (51+0)	à	Limite département Sélestat Sud	3	100	BERGHEIM, SAINT-HIPPOLYTE
de	A 36 (0+000)	à	Pont d'Aspach	2	250	BURNHAUPT-LE-BAS, BURNHAUPT-LE-HAUT
de	Cernay nord (12+34)	à	RD 51 Bernwiller (14+310)	2	250	BERRWILLER, UFFHOLTZ, WATTWILLER
de	Cernay sud (7+760)	à	Cernay nord (12+34)	2	250	CERNAY, UFFHOLTZ
de	Colmar LA Nord	à	A 35 Rosenkranz (50+106)	2	250	HOUSSEN
de	Colmar Sud RD 30 (40+876)	à	Wintzenheim (43+0)	2	250	EGUISHEIM, WETTOLSHEIM, WINTZENHEIM
de	Pont d'Aspach	à	Cernay sud (7+760)	2	250	ASPACH-LE-BAS, BURNHAUPT-LE-HAUT, CERNAY, SCHWEIGHOUSE-THANN
de	RD 415 Ingersheim (45+0)	à	Carrefour des Casernes (47+92)	3	100	INGERSHEIM
de	RD 18b II Rouffach nord (31+163)	à	RD 1b Herrlisheim (38+666)	2	250	GUEBERSCHWIHR, HATTSTATT, HERRLISHEIM-PRES-COLMA, PFAFFENHEIM, ROUFFACH
de	RD 18b Rouffach sud (27+589)	à	RD 18b II Rouffach nord (31+163)	2	250	ROUFFACH
de	RD 1b Herrlisheim (38+666)	à	RD 30 (40+876)	2	250	EGUISHEIM, HERRLISHEIM-PRES-COLMAR
de	RD 3b Issenheim nord (23+768)	à	RD 18b Rouffach sud (27+589)	2	250	BERGHOLTZ, GUNDOLSHEIM, ISSENHEIM, ROUFFACH
de	RD 429 Nouveau Monde (19+198)	à	RD 430 (21+104)	2	250	BOLLWILLER, SOULTZ-HAUT-RHIN
de	RD 430 (21+104)	à	RD 3b Issenheim nord (23+768)	2	250	ISSENHEIM, SOULTZ-HAUT-RHIN
de	RD 51 Bernwiller (14+310)	à	RD 429 Nouveau Monde (19+198)	2	250	BERRWILLER, BOLLWILLER
de	Wintzenheim (43+0)	à	RD 415 Ingersheim (45+0)	2	250	INGERSHEIM, WINTZENHEIM

ANNEXE 8

Classement sonore par commune Infrastructures routières

LA= limite d'agglomération (panneau d'agglomération)
(00+000) = Point repère kilométrique de la voie classée

Catégorie
Largeur du
secteur

PFAFFENHEIM

RD 83	de	RD 18b II Rouffach nord (31+163)	à	RD 1b Herrlisheim (38+666)	2	250
-------	----	----------------------------------	---	----------------------------	---	-----

