

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification simplifiée approuvée*

## Schlierbach



### 3d. Règlement écrit

#### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Portée à la connaissance du public le 17 août 2025.

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2025

Le Maire



Septembre 2025



## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA.....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB.....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC.....</b>	<b>30</b>
<b>CHAPITRE IV – ZONE UD.....</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE V – ZONE UE.....</b>	<b>42</b>
<b>CHAPITRE VI – ZONE AU.....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE VII – ZONE A.....</b>	<b>60</b>
<b>CHAPITRE VIII – ZONE N.....</b>	<b>68</b>



La présente procédure de modification simplifiée nécessite une adaptation de certaines dispositions du règlement du P.L.U. approuvé.

Les pages suivantes sont concernées :

Glossaire – pages 6,7 et 8

UA 4. – page 13

UA 10. – page 15

UA 11. – page 16

UB 4. – page 23

UB 10. – page 25

UB 11. – pages 25 et 26

UD 4. – page 36

UD 10. - page 39

AU 4. – page 52

AU 10. - pages 54 et 55

Annexe n°6 – page 83



## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

### 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SCHLIERBACH tel que délimité sur les différents plans de zonage.

### 2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles en vigueur.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

**Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joints au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A 35 et de la RD 201. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

### 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

- ✚ la zone **UA** : zone urbaine à caractère central, regroupant les parties les plus anciennes du village.
- ✚ la zone **UB** : zone correspondant à des extensions urbaines périphériques plus récentes.
- ✚ la zone **UC** : zone d'équipements d'intérêt collectif : sports/loisirs, services publics,...
- ✚ la zone **UD** : zone urbaine résidentielle, de faible densité et éloignée du village ancien.
- ✚ la zone **UE** : zone accueillant des activités économiques.

- ✚ la zone **AU** : zone d'extension future à long terme – Non mobilisable dans le cadre du PLU.

le secteur **AUa** : Secteur d'extension urbaine à vocation principale d'habitat - Urbanisable dans le cadre du PLU.

Le sous-secteur **AUa1** : portion du secteur AUa, dans lequel la hauteur maximale des constructions est plus limitée que dans le reste du secteur.

les sous-secteurs **AUe1 et AUe2** : Secteurs d'extension à vocation économique - Urbanisables dans le cadre du PLU.

- ✚ la zone **A** : zone à vocation agricole pouvant accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

le secteur **Aa** : secteur à vocation agricole présentant une constructibilité restreinte compte tenu des contraintes et des spécificités recensées.

- ✚ la zone **N** : zone englobant les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, et de leur intérêt écologique.

le secteur **Na** : secteur présentant un intérêt environnemental particulier compte tenu de son caractère de zone humide ou de prairie sèche.

le secteur **Nb** : secteur particulier permettant à la fois le maintien de l'activité existante (restauration) et le changement d'affectation des bâtiments attenants.

le secteur **Nc** : secteur concerné par la présence d'une ligne à haute tension.

le secteur **Nd** : secteur qui accueille un abri de chasse.

le secteur **Nj** : secteur naturel regroupant des fonds de parcelles dont la partie avant est intégrée en zone urbaine.

Ces zones, secteurs et sous-secteurs sont délimités sur les différents plans de zonage du P.L.U.

#### **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 3 à 14 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE**

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement".

A SCHLIERBACH, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique, après démolition d'un bâtiment menaçant ruine ou sinistré, à condition que :

- il n'y ait pas changement de destination ;
- le bâtiment menaçant ruine ou sinistré ait été régulièrement édifié à la date de sa construction ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique.

#### **7. REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS ET PROJETS COMMUNS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

#### **8. DISPOSITIONS DIVERSES**

**8.1.** L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 3 septembre 2007.

**8.2.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 3 septembre 2007.

#### **9. GLOSSAIRE**

##### **Accès :**

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte existante et au cheminement y conduisant, permettant au véhicule motorisé d'emprunter cette voie.

##### **Acrotère :**

Petit mur en maçonnerie ou en béton situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

##### **Affouillements et exhaussements de sol :**

Tous travaux de remblai et de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.

**Alignement de la voie :**

Limite commune entre un fonds privé et la voie.

**Alignement opposé :**

Alignement de la voie situé en face du terrain considéré, et séparé de celui-ci par la voie existante.

**Annexe :**

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires de faible importance, non destinés à l'habitat, attenants ou non au bâtiment principal, et constituant des dépendances, tels que garages, car ports, abris de jardins, remises, piscines....

**Attique :**

Un niveau en attique correspond au dernier niveau d'une construction à toiture plate dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction et dont le volume s'inscrit à l'intérieur d'un gabarit défini par un angle maximal de 45° en partant de l'acrotère.

**Bâtiment :**

Construction close ou non, pourvue d'une toiture abritant des hommes, des animaux ou des choses.

**Carport :**

Abri couvert, ouvert sur deux côtés au minimum, d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres comptée à partir du niveau d'accès côté rue, destiné au stationnement de véhicules.

**Chemin creux :**

Chemin ou sentier situé entre deux talus en général plantés d'arbres formant des haies.

**Clôture à claire-voie :**

Clôture qui présente des jours représentant plus de 50% de la surface totale de la clôture

**Comble :**

Espace situé au-dessus du dernier niveau droit, directement sous la toiture et présentant un piedroit maximum de 0,50 mètre.

**Construction :**

Recouvre tout ouvrage façonné par l'homme, indépendamment de son caractère immobilier ou mobilier ou de sa destination, de son implantation au sol ou en sous-sol.

**Débit de fuite :**

c'est le débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en litre/seconde/hectare ou en litre/seconde, autorisé à être déversé dans le réseau public.

**Egout du toit :**

Intersection entre le plan vertical de la façade et le plan incliné de la toiture.

**Emprise au sol :**

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Extension mesurée :**

L'extension d'un bâtiment sera considérée comme mesurée si elle n'est pas supérieure à plus de 30 % de l'emprise du bâtiment initial à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50m<sup>2</sup>.

**Espace planté :**

Espace vert (pelouse, haie mixte, potager, verger, arbres).

**Faitage :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

**Habitat collectif :**

Construction intégrant plus de deux logements distincts desservis par un seul accès à l'intérieur du bâtiment, et des parties communes.

**Habitat individuel :**

Construction comportant au maximum deux logements distincts, et présentant un seul accès commun à l'intérieur du bâtiment.

**Habitat intermédiaire :**

Unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés à l'intérieur des bâtiments.

**Houppier :**

Le houppier est l'une des 3 parties qui forment un arbre, les 2 autres étant le tronc (entre le sol et les premières branches) et le système racinaire. Il se compose de toutes les branches maîtresses ainsi que des rameaux et ramilles qu'elles portent, ainsi que des feuilles. Son extrémité supérieure est la cime de l'arbre.

**Intérêt collectif :**

Un équipement d'intérêt collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Il peut être géré par une personne publique ou privée.

**Limites séparatives :**

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au domaine public. Elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle.

**Logement :**

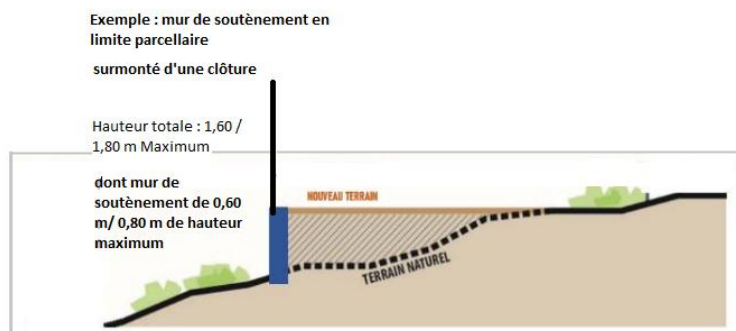
Il s'agit d'un local spécifiquement dédié à un usage d'habitation. Il forme une unité de construction et dispose d'un accès, soit directement sur l'extérieur, soit sur les parties communes à l'intérieur d'un bâtiment.

Un logement doit répondre à un certain nombre de normes pour être considéré comme habitable (décent) : surface minimale, présence d'équipements, sécurité et salubrité des lieux...

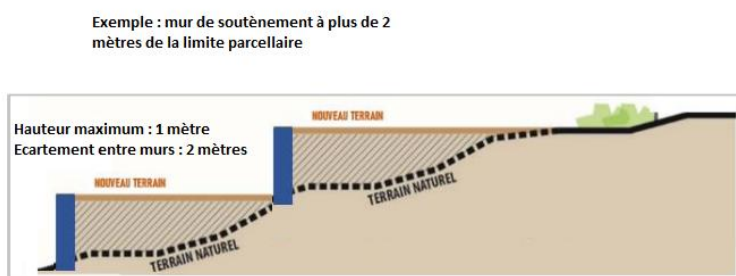
**Mur de soutènement :**

Mur permettant de contenir et stabiliser les terres lorsque les sols de deux propriétés différentes ou les sols de parties d'une même propriété, ne sont pas au même niveau.

Il se distingue du mur de clôture dont la destination est de limiter l'accès à un terrain.



Bien que cette réalisation soit dispensée de toute formalité en raison de sa nature, sauf lorsqu'elle est implantée dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, son aménagement doit cependant être conforme aux dispositions applicables dans le cadre du présent règlement.



Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est elle soumise au régime des clôtures.

#### **Niveau moyen du terrain naturel :**

Il s'agit du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction projetée calculé à partir des niveaux du terrain naturel en limite de parcelle.

#### **Niveau du terrain naturel :**

Il s'agit du niveau du terrain avant travaux de construction ou d'aménagement paysager. En limite séparative, ce niveau peut être évalué en considérant le point le plus bas de part et d'autre de la limite séparative, sauf lorsque ce point le plus bas a été lui-même impacté par des travaux de décaissement auquel cas il faudra se référer aux parcelles voisines de cette limite séparative non impactées par des travaux pour évaluer le niveau du terrain avant travaux.

En limite de voie publique, le terrain naturel est évalué en considérant le niveau de la voie en contact avec cette limite (trottoir, chaussée, chemin...).

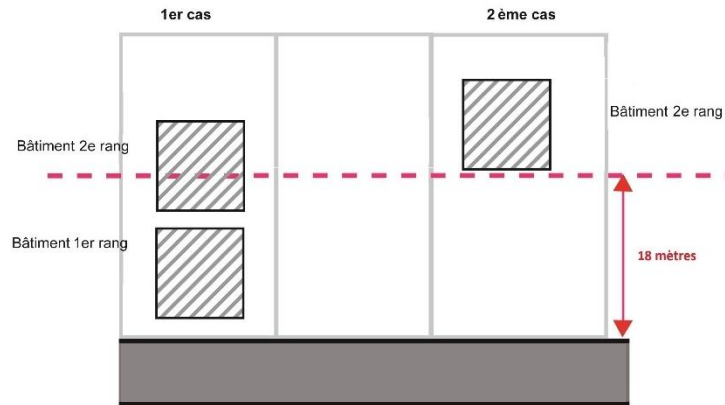
#### **Plateforme d'une voie :**

La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

#### **Premier rang (implantation de constructions) :**

Un bâtiment est considéré être implanté au premier rang lorsqu'il est situé en front de rue et non à l'arrière d'un bâtiment existant.

Tout bâtiment réalisé sur une parcelle libre, en retrait de plus de 18 m de l'alignement de la rue est considéré comme située en deuxième rang.



*Illustration graphique présentée à titre indicatif*

### **Réhabilitation :**

Action de réaménager un bâtiment dans le cadre d'un projet, avec ou sans changement de destination, tout en conservant l'aspect extérieur initial.

### **Rénovation :**

Action de rénover un bâtiment dans le cadre d'un projet, avec ou sans changement de destination avec la possibilité de démolition d'une partie du bâtiment.

### **Surface de plancher :**

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, 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,...

### **Voies :**

Les voies recouvrent toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Deux critères sont mis en avant concernant la définition de la voie :

- La voie dessert plusieurs propriétés ;
- La voie doit comporter des aménagements nécessaires à la circulation (largeur et matériaux de chaussée adaptés...).



*« Il s'agit d'une zone comportant un tissu dense d'habitat, de services et de commerces. Elle correspond au centre ancien du village, où une harmonie des formes urbaines doit être préservée... » (Extrait du rapport de présentation).*

**Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3** La création de nouveaux bâtiments d'exploitation d'élevage.
- 1.4.** Les établissements commerciaux de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de ventes.
- 1.5.** Les établissements industriels.
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7.** Le stationnement de caravanes isolées ou groupées.
- 1.8.** Les terrains de campings et de stationnement de caravanes.
- 1.9.** Les dépôts d'épaves et de véhicules usagés hors d'état de marche.
- 1.10.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à :
  - la réalisation d'équipements publics d'infrastructure,
  - des opérations de construction autorisées dans la zone, ainsi qu'aux aménagements annexes nécessaires à ces constructions,
  - des installations liées à la recherche archéologique et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.11.** Concernant les parcelles situées de part et d'autre des rues identifiées aux plans de zonage n° 3a et n° 3b, et présentant la nécessité d'intégrer des « prescriptions particulières liées à la prise en compte du risque d'inondation », la réalisation de sous-sols et de garages enterrés dont le niveau serait inférieur à celui de la rue. Cette disposition s'applique sur une profondeur de 20 mètres par rapport aux voies concernées.
- 1.12.** Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », et ne respectant pas les dispositions de l'article UA 2.9.
- 1.13.** La démolition des éléments du patrimoine local à protéger repérés aux plans de zonage n°3a et n°3b au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

## Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation :
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.3. sont soumises à déclaration préalable.
- 2.4. La création de nouvelles exploitations agricoles et l'extension des exploitations existantes, ainsi que la construction de hangars agricoles servant uniquement d'entrepôt pour le matériel, sont autorisées sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.5. En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment vétuste menaçant ruine ou sinistré, la nouvelle construction pourra, sans qu'il n'y ait changement de destination, s'inscrire dans le gabarit de la construction détruite ou sinistrée par dérogation aux articles UA6 à UA10. à condition que son aspect architectural ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique.
- 2.6. Dans le cadre de la réhabilitation ou de la rénovation d'un bâtiment ou corps de bâtiment existant, avec ou sans changement de destination, l'opération est autorisée sur la base du gabarit existant, par dérogation aux articles UA6 à UA10 à condition que son aspect architectural ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique. Ces opérations devront cependant respecter les articles UA1 à UA5 et UA11 et suivants du présent règlement.
- 2.7. Concernant les parcelles situées de part et d'autre des rues identifiées aux plans de zonage n° 3a et n° 3b, et présentant la nécessité d'intégrer la « prise en compte du risque d'inondation », la cote de plancher des nouvelles constructions devra être située à un niveau supérieur par rapport à la voirie. Cette disposition s'applique sur une profondeur de 20 mètres par rapport aux voies concernées.
- 2.8. Le long des voies identifiées aux plans de zonage et concernées par des « dispositions architecturales particulières », toutes interventions et travaux portant sur les constructions concernées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation concernant la protection du patrimoine.
- 2.9. Les différents éléments naturels repérés aux plans de zonage comme « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doivent être préservés voire renforcés.  
Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments naturels doivent être précédés d'une déclaration préalable.  
A ce titre, les mesures suivantes devront être respectées :
- Haies :** les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition d'assurer la plantation - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable - d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local.

Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

**Autres éléments naturels (verger, pré, bosquet, potager de type familial, vigne) :** les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de limiter au maximum l'impact sur les éléments existants et, à défaut, de créer - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable et sur une surface au moins équivalente à celle supprimée - un milieu présentant des conditions aussi favorables à la biodiversité et contribuant au renforcement de la trame locale.

- 2.10.** Les travaux de restauration, amélioration et consolidation des éléments du patrimoine local, notamment ceux identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de déneigement et des camions de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner. Elles ne doivent pas excéder 100 mètres de longueur.

Lorsque la voie est privée, il faut prévoir - sauf impossibilité liée à la configuration des terrains - une aire commune de présentation des poubelles en limite avec la voie publique qui ne doit pas gêner la circulation piétonne ou automobile.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe précédent.

Les accès doivent respecter les conditions suivantes :

- Pour les logements individuels ou intermédiaires : un accès unique par unité foncière, d'une largeur maximale de 5 mètres ;
- Pour les logements collectifs : deux accès maximum, avec une largeur maximale de 6 mètres en cas d'accès unique, ou de 4 mètres chacun, en cas de création de deux accès (entrée/sortie).

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur

configuration (visibilité, pente de la voie, nature du revêtement...) ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Selon les cas, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il est imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter le mobilier urbain et les arbres existants sur l'espace public.

## **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'un bâtiment existant qui requiert une alimentation en eau potable.

Une nouvelle construction ne pourra pas être alimentée par un branchement existant ou ancien.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, s'il est existant, est obligatoire pour toute construction nouvelle, reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'un bâtiment existant.

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

#### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, et adaptés à la capacité du réseau collecteur en aval.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

De façon générale, toute nouvelle construction ou reconstruction après démolition devra intégrer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées à l'intérieur de la parcelle et les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé aux réseaux séparatifs lors de leur future mise en place.

Pour chaque bâtiment, le débit de fuite maximal est fixé à 1,5 l/s.

### **4.3. Electricité**

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

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration des réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...)

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes au public :

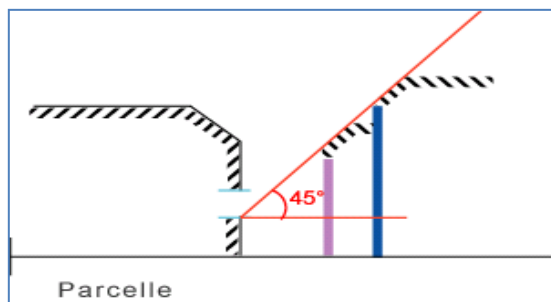
- 6.1.** Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.
- 6.2.** Le long des rues indiquées aux plans de zonage n°3a et n° 3b, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation concernant la protection du patrimoine.
- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (électricité...), ainsi que les ouvrages de protection contre les risques naturels, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans toutefois présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les riverains
- 6.4** Les carports sont soumis aux dispositions de l'article UA 6.3. Notamment, à l'intersection de deux voies, ils ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route

## **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.
- 7.3.** Les annexes et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (électricité...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité des accès existants.

## **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment d'habitation voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



*Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.*

## **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les  $\frac{3}{4}$  de la superficie du terrain.

Concernant les constructions à vocation commerciale ou artisanale existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU (hors logements), le dépassement de l'emprise au sol maximale définie au paragraphe précédent sera autorisée dans le cadre d'une obligation légale de mise au normes de l'activité existante : accessibilité, obligations sanitaires, ...

## **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** Le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables ne pourra excéder TROIS.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est inférieure à 1,50 m.

**10.2.** La hauteur des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est réglementée comme suit, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques (cheminées, saillies...)  
:

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout du toit : 6 mètres
- Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres

**10.3.** Lorsqu'une annexe est construite à moins de 3 mètres d'une limite séparative, sa hauteur par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de cette construction ne pourra excéder 3 mètres .

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1.** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de la zone. La teinte des enduits

extérieurs des bâtiments devra être choisie dans le nuancier traditionnel. Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal.

Toute nouvelle implantation, extension de construction, travaux de rénovation ou réhabilitation, devra intégrer la nécessité d'une insertion harmonieuse dans le milieu urbain environnant.

**11.2.** Le long des voies ou portions de voies suivantes, présentées à l'annexe n°6 du présent règlement :

- rue de Landser,
- rue du Kaegy,
- rue des Seigneurs,
- rue de la Croix,
- rue de Dietwiller,
- rue de Kembs
- rue des Maréchaux.

Les toitures présentant une pente inférieure à 20°, sont interdites pour les constructions implantées au premier rang<sup>1</sup> et celles implantées en deuxième rang s'il n'existe pas déjà une construction implantée en premier rang.

La teinte des toitures doit présenter un aspect similaire à celles des constructions implantées le long de ces différentes voies.

**11.3. Clôtures**

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

***Clôtures le long des voies publiques***

La hauteur des clôtures le long des voies publiques est limitée à 1,60 m par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire-voie, soit par un mur de hauteur maximale de 60 cm par rapport au niveau en tout point du terrain naturel éventuellement surmonté d'éléments à claire voie.

Le long de la RD6bis1, elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit d'une clôture constituée de matériaux présentant des qualités d'absorption acoustique, soit d'un mur de hauteur maximale de 60 cm éventuellement surmonté d'éléments à claire voie ou d'éléments constitués de matériaux présentant des qualités d'absorption acoustique.

***Clôtures le long des limites séparatives :***

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,80 m par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit par un mur de hauteur maximale de 80 cm par rapport au niveau en tout point du terrain naturel éventuellement surmonté d'éléments à claire voie.

---

<sup>1</sup> Cf définition correspondante intégrée dans le glossaire

Les clôtures pourront être opaques, sous réserve que la longueur totale de la séparation opaque n'excède pas 30% de la longueur de la limite mitoyenne et ne dépasse pas 6 mètres de longueur. Par séparation opaque, s'entend tout élément (carport, annexe, mur, haie persistante, claustra, voile opaque, lierre sur grillage, tas de bois,...hors bâtiment à vocation d'habitat) qui coupe la visibilité.

**11.4.** Les constructions devront s'adapter au profil du terrain. Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain au-delà des limites autorisées ci-dessous sont interdits.

11.4.1. Sur une distance maximale de 2 mètres :

- par rapport à l'alignement des voies, la hauteur d'un mur de soutènement est limitée à 0,60 mètres.
- par rapport aux limites séparatives, la hauteur d'un mur de soutènement est limitée à 0,80 mètres.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture (claire-voie, grillage, haie). Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement et clôture) est limitée à 1,60 mètres (côté voirie) ou 1,80 mètres (côté limites séparatives).

11.4.2. Au-delà de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou limites séparatives, un mur de soutènement ayant pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais, ou de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre.

11.4.3. Un mur de soutènement situé sous le niveau du terrain naturel est limité à 2 mètres de hauteur (par exemple : mur de garage enterré).

Les aménagements s'inscriront obligatoirement dans le sens principal de la pente du terrain concerné et seront espacés entre eux par une distance minimale de deux mètres.

La restauration d'un mur de soutènement existant pourra être réalisée dans la limite de la hauteur initiale constatée.

Dans tous les cas, le point de référence pour le calcul de la règle est le niveau du terrain naturel défini dans le glossaire.

**11.5. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation :**

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact phonique sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°5 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

## **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, sur des espaces privés ou sur des espaces destinés à être reversés dans le domaine public, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La largeur minimale d'une place de stationnement est fixée à 2,50 mètres.

La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant et indépendant.

- 12.2.** Toutefois les dispositions précédentes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Notamment, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hors logements, lorsque des capacités de stationnement public existent dans un rayon de 300 mètres autour du site du projet, et s'avèrent suffisantes pour la satisfaction des besoins existants et de ceux engendrés par les nouveaux équipements, il ne sera pas nécessaire de prévoir de places de stationnement supplémentaires sur l'unité foncière concernée par le projet.

La disposition précédente ne s'applique pas aux besoins en stationnement destinés aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci devront obligatoirement être assurés sur le site du projet.

- 12.3.** Dans les ensembles de 5 logements ou plus, des aires de stationnement mutualisées devront être réalisées.

Le nombre de places de stationnement mutualisées devra représenter au minimum 20% du nombre de places de stationnement requis par l'application des normes définies en annexe 1.

Dans ce cas-là, le nombre des places mutualisées à produire sera inclus dans le nombre total des places requis par la norme de stationnement générale applicable.

- 12.4.** Toute nouveau projet de construction à vocation d'habitat, générant plus de 10 places de stationnement sur le site, doit prévoir les dispositifs d'alimentation et de sécurité, ainsi que les infrastructures nécessaires (gaines, fourreaux...) permettant l'installation ultérieure des équipements individuels de recharge des véhicules électriques sur l'ensemble des emplacements.

L'alimentation électrique générale concernant ces équipements sera dimensionnée de façon à permettre une recharge normale des véhicules, selon les normes en vigueur le plus récentes.

## **Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** Les espaces libres entre l'alignement et les constructions et non affectés à la circulation devront être traités en jardin d'agrément ou en potager.

- 13.2.** Au moins 50% de la surface du terrain – hors surface occupée par les constructions - devra rester perméable aux eaux pluviales.

- 13.3.** Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un arbre pour 3 places extérieures créées. L'aménagement d'une surface perméable d'au moins 4 m<sup>2</sup> devra être prévue autour de chaque nouvel arbre. Les carports sont comptabilisés dans les places extérieures créées.

**Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

« Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, correspondant à des extensions urbaines périphériques plus récentes... » (**Extrait du rapport de présentation**).

**Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles et de bâtiments agricoles autres que les hangars servant uniquement d'entrepôt pour le matériel
- 1.4. Les établissements commerciaux de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 1.5. Les établissements industriels.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Le stationnement de caravanes isolées ou groupées.
- 1.8. Les terrains de campings et de stationnement de caravanes.
- 1.9. Les dépôts d'épaves et de véhicules usagés hors d'état de marche.
- 1.10. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à :
  - la réalisation d'équipements publics d'infrastructure,
  - des opérations de construction autorisées dans la zone, ainsi qu'aux aménagements annexes nécessaires à ces constructions,
  - des installations liées à la recherche archéologique et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.11. Concernant les parcelles situées de part et d'autre des rues identifiées aux plans de zonage n° 3a et n° 3b, et présentant la nécessité d'intégrer des « prescriptions particulières liées à la prise en compte du risque d'inondation », la réalisation de sous-sols et de garages enterrés dont le niveau serait inférieur à celui de la rue. Cette disposition s'applique sur une profondeur de 20 mètres par rapport aux voies concernées.
- 1.12. Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », et ne respectant pas les dispositions de l'article UB 2.7.
- 1.13. La démolition des éléments du patrimoine local à protéger repérés aux plans de zonage n°3a et n°3b au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

## Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les occupations ou utilisations du sol particulières suivantes sont soumises à autorisation préalable :
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 11.3. sont soumises à déclaration préalable.
- 2.4. En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment menaçant ruine ou sinistré, la nouvelle construction pourra, si elle ne change pas de destination, s'inscrire dans le gabarit de la construction détruite ou sinistrée par dérogation aux articles UB 6 à UB 10, à condition que son aspect architectural ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique.
- 2.5. Dans le cadre de la réhabilitation ou de la rénovation d'un bâtiment ou corps de bâtiment existant, avec ou sans changement de destination, l'opération est autorisée sur la base du gabarit existant, par dérogation aux articles UB 6 à UB 10 à condition que son aspect architectural ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique. Ces opérations devront cependant respecter les articles UB1 à UB5 et UB11 et suivants du présent règlement.
- 2.6. Concernant les parcelles situées de part et d'autre des rues identifiées aux plans de zonage n° 3a et n° 3b, et présentant la nécessité d'intégrer la « prise en compte du risque d'inondation », la cote de plancher des nouvelles constructions devra être située à un niveau supérieur par rapport à la voirie. Cette disposition s'applique sur une profondeur de 20 mètres par rapport aux voies concernées.
- 2.7. Les différents éléments naturels repérés aux plans de zonage comme « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doivent être préservés voire renforcés.  
Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments naturels doivent être précédés d'une déclaration préalable.  
A ce titre, les mesures suivantes devront être respectées :
- Haies, alignements d'arbres :** les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :
- **pour les haies** : d'assurer la plantation - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable - d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ;
  - **pour les alignements d'arbres** : de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.
- Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.
- 2.8. Les travaux de restauration, amélioration et consolidation des éléments du patrimoine local, notamment ceux identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

## **Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de déneigement et des camions de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner. Elles ne doivent pas excéder 100 mètres de longueur.

Lorsque la voie est privée, il faut prévoir - sauf impossibilité liée à la configuration des terrains - une aire commune de présentation des poubelles en limite avec la voie publique qui ne doit pas gêner la circulation piétonne ou automobile.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues aux paragraphes précédents

Les accès doivent respecter les conditions suivantes :

- Pour les logements individuels ou intermédiaires : un accès unique par unité foncière, d'une largeur maximale de 5 mètres ;
- Pour les logements collectifs : deux accès maximum, avec une largeur maximale de 6 mètres en cas d'accès unique, ou de 4 mètres chacun, en cas de création de deux accès (entrée/sortie).

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

Selon les cas, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il est imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Les accès doivent respecter le mobilier urbain et les arbres existants sur l'espace public.

## **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'un bâtiment

existant qui requiert une alimentation en eau potable. Une nouvelle construction ne pourra pas être alimentée par un branchement existant ou ancien.

## **4.2. Assainissement**

### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, s'il est existant, est obligatoire pour toute construction nouvelle, reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'un bâtiment existant.

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

### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, et adaptés à la capacité du réseau collecteur en aval.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et aux terrains.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées à l'intérieur de la parcelle et les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé aux réseaux séparatifs lors de leur future mise en place.

Pour chaque bâtiment, le débit de fuite maximal est fixé à 1,5 l/s.

## **4.3 Electricité**

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

## **Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration ultérieure des réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...)

## **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

**6.2.** De plus, les constructions devront être implantées à une distance minimale par rapport à l'alignement des voies de :

- 6 mètres le long des rues de Dietwiller, Kembs et Landser,
- 4 mètres le long des autres voies.

**6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (électricité...), pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans toutefois

présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les riverains.

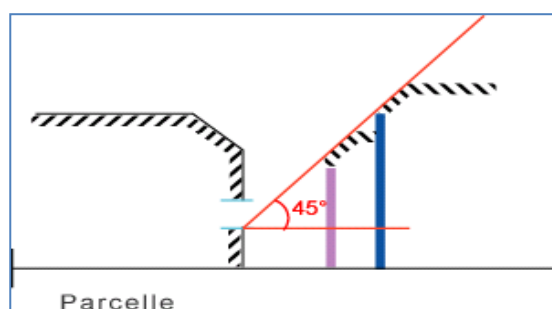
- 6.4. Les carports devront être implantés à une distance minimale de 1,50 mètres par rapport à l'alignement des voies. A l'intersection de deux voies, ils ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route

#### Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sauf cas des constructions mentionnées aux articles UB 7.2. à UB 7.5.
- 7.2. Nonobstant les dispositions de l'article UB 7.1., les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
  - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
- 7.3. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.
- 7.4. Les annexes sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives sans pouvoir dépasser une longueur totale représentant 30% de la longueur de la limite séparative, et sans dépasser 6 mètres de longueur.
- 7.5. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (électricité...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité des accès existants.

#### Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment d'habitation voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



*Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.*

## **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Nombre de niveaux**

Le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables, ne pourra excéder TROIS. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est inférieure à 1,50 mètre.

### **10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est réglementée comme suit, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques (cheminées, saillies...)

:

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout du toit : 6 mètres
- Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres.
  - Un seul niveau en attique est autorisé au-dessus de la hauteur maximale précédente sans toutefois dépasser 11 mètres en hauteur maximale.

Lorsqu'une annexe est construite à moins de 3 mètres d'une limite séparative, sa hauteur par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de cette construction ne pourra excéder 3 mètres (sauf cas décrit à l'article UB 7.2).

## **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1.** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes. Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal.

**11.2.** La longueur de chaque groupe de maisons en bande est limitée à 30 mètres.

**11.3.** Le long des voies ou portions de voies suivantes, présentées à l'annexe n°6 du présent règlement :

- rue de Landser,
- rue du Kaegy,
- rue des Seigneurs,
- rue de la Croix,
- rue de Dietwiller,

- rue de Kembs
- rue des Maréchaux.

Les toitures présentant une pente inférieure à 20°, sont interdites pour les constructions implantées au premier rang<sup>1</sup> et celles implantées en deuxième rang s'il n'existe pas déjà une construction implantée en premier rang.

#### 11.4. Clôtures

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

##### ***Clôtures le long des voies publiques***

La hauteur des clôtures le long des voies publiques est limitée à 1,60 m par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit par un mur de hauteur maximale de 60 cm par rapport au niveau en tout point du terrain naturel éventuellement surmonté d'éléments à claire voie.

Le long de la RD6bis1, elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit d'une clôture constituée de matériaux présentant des qualités d'absorption acoustique, soit d'un mur de hauteur maximale de 60 cm éventuellement surmonté d'éléments à claire voie ou d'éléments constitués de matériaux présentant des qualités d'absorption acoustique

##### ***Clôtures le long des limites séparatives :***

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,80 m par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit par un mur de hauteur maximale de 80 cm par rapport au niveau en tout point du terrain naturel éventuellement surmonté d'éléments à claire voie.

Les clôtures pourront être opaques, sous réserve que la longueur totale de la séparation opaque n'excède pas 30% de la longueur de la limite mitoyenne et ne dépasse pas 6 mètres de longueur. Par séparation opaque, s'entend tout élément (carport, annexe, mur, haie persistante, claustra, voile opaque, lierre sur grillage, tas de bois, ... hors bâtiment à usage d'habitation) qui coupe la visibilité.

11.5. Les constructions devront s'adapter au profil du terrain. Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain au-delà des limites autorisées ci-dessous sont interdits.

##### 11.5.1. Sur une distance maximale de 2 mètres :

- par rapport à l'alignement des voies, la hauteur d'un mur de soutènement est limitée à 0,60 mètres.
- par rapport aux limites séparatives, la hauteur d'un mur de soutènement est limitée à 0,80 mètres.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture (claire-voie, grillage, haie). Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement et clôture) est limité à 1,60 mètres (côté voirie) ou 1,80 mètres (côté limites séparatives).

<sup>1</sup> Cf définition correspondante intégrée dans le glossaire

11.5.2. Au-delà de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou limites séparatives, un mur de soutènement ayant pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais, ou de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre.

11.5.3. Un mur de soutènement situé sous le niveau du terrain naturel est limité à 2 mètres de hauteur (par exemple : mur de garage enterré).

Les aménagements s'inscriront obligatoirement dans le sens principal de la pente du terrain concerné et seront espacés entre eux par une distance minimale de deux mètres.

La restauration d'un mur de soutènement existant pourra être réalisée dans la limite de la hauteur initiale constatée.

Dans tous les cas, le point de référence pour le calcul de la règle est le niveau du terrain naturel défini dans le glossaire.

#### **11.6. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation :**

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation, des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact phonique sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°5 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

### **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, sur des espaces privés ou sur des espaces destinés à être reversés dans le domaine public, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La largeur minimale d'une place de stationnement est fixée à 2,50 mètres.

La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant et indépendant.

**12.2.** Toutefois les dispositions précédentes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Notamment, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hors logements, lorsque des capacités de stationnement public existent dans un rayon de 300 mètres autour du site du projet, et s'avèrent suffisantes pour la satisfaction des besoins existants et de ceux engendrés par les nouveaux équipements, il ne sera pas nécessaire de prévoir de places de stationnement supplémentaires sur l'unité foncière concernée par le projet.

La disposition précédente ne s'applique pas aux besoins en stationnement destinés aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci devront obligatoirement être assurés sur le site du projet.

- 12.3.** Dans les ensembles de 5 logements ou plus, des aires de stationnement mutualisées devront être réalisées.

Le nombre de places de stationnement mutualisées devra représenter au minimum 20% du nombre de places de stationnement requis par l'application des normes définies en annexe 1. Dans ce cas-là, Le nombre des places mutualisées à produire sera inclus dans le nombre total des places requis par la norme de stationnement générale applicable.

- 12.4.** Toute nouveau projet de construction à vocation d'habitat, générant plus de 10 places de stationnement sur le site, doit prévoir les dispositifs d'alimentation et de sécurité, ainsi que les infrastructures nécessaires (gainés, fourreaux...) permettant l'installation ultérieure des équipements individuels de recharge des véhicules électriques sur l'ensemble des emplacements.  
L'alimentation électrique générale concernant ces équipements sera dimensionnée de façon à permettre une recharge normale des véhicules, selon les normes en vigueur le plus récentes.

### **Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain.
- 13.2.** Au moins 75% de la surface du terrain – hors surface occupée par les constructions - doit rester perméable aux eaux pluviales.
- 13.3.** Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un arbre pour 3 places extérieures créées. L'aménagement d'une surface perméable d'au moins 4 m<sup>2</sup> devra être prévue autour de chaque nouvel arbre. Les carports sont comptabilisés dans les places extérieures créées.

### **Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.



« C'est une zone réservée à des équipements d'intérêt collectif : sports/loisirs, services publics...» (**Extrait du rapport de présentation**).

**Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article UC2.

**Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- 2.1. Les constructions et installations liées aux activités de sport et de loisir, ainsi qu'aux équipements collectifs.
- 2.2. Les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt général.
- 2.3. L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes dans la zone.
- 2.4. La réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- 2.5. Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 2.6. Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements présents ou prévus dans la zone.

**Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques

Les accès doivent respecter le mobilier urbain et les arbres existants sur l'espace public.

## **Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **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. Une nouvelle construction ne pourra pas être alimentée par un branchement existant ou ancien.

### **4.2. Assainissement**

#### **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, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration dans le sol adaptés aux opérations et aux terrains.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et doivent être adaptés à la capacité du réseau aval.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement approprié.

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration ultérieure des réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...)

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

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la rue de Kembs et de 4 mètres des autres voies.

**6.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...), ou à la gestion des eaux pluviales, d'assainissement et d'alimentation en eau potable, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait à condition de ne pas gêner la visibilité des accès existants.

## **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2 \geq 4$  mètres).
- 7.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) ou à la gestion des eaux pluviales, d'assainissement et d'alimentation en eau potable, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité des accès existants.

## **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 mètres.

## **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le traitement des limites de propriété doit privilégier l'idée d'ouverture sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

## **Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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, sur des espaces privés ou sur des espaces destinés à être reversés dans le domaine public, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

Cependant, compte tenu du nombre de places de stationnement déjà disponibles sur la zone et de la polyvalence éventuelle d'utilisation de ce potentiel, il ne sera pas nécessaire de prévoir de places supplémentaires lorsque le projet pourra justifier que les stationnements publics en place s'avèrent suffisants pour la satisfaction des besoins existants et de ceux engendrés par les nouveaux équipements.

**Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** La superficie des terrains non imperméabilisés doit être au moins égale au tiers de la surface de la zone concernée.
- 13.2.** Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un arbre pour 3 places extérieures créées. L'aménagement d'une surface perméable d'au moins 4 m<sup>2</sup> devra être prévue autour de chaque nouvel arbre. Les carports sont comptabilisés dans les places extérieures créées.

**Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

*«Il s'agit d'une zone urbaine résidentielle, de faible densité et éloignée du village ancien ...»  
(Extrait du rapport de présentation).*

**Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. La création de nouvelles exploitations agricoles et de bâtiments agricoles autres que les hangars servant uniquement d'entrepôt pour le matériel
- 1.4. Les établissements commerciaux de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 1.5. Les établissements industriels.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Le stationnement de caravanes isolées ou groupées.
- 1.8. Les terrains de campings et de stationnement de caravanes.
- 1.9. Les dépôts d'épaves et de véhicules usagés hors d'état de marche.
- 1.10. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à :
  - la réalisation d'équipements publics d'infrastructure,
  - des opérations de construction autorisées dans la zone, ainsi qu'aux aménagements annexes nécessaires à ces constructions,
  - des installations liées à la recherche archéologique et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.

**Article UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les occupations ou utilisations du sol particulières suivantes sont soumises à autorisation préalable :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à obtention d'un permis de démolir.

- 2.3.** L'édification et la transformation de clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UD 11.3. sont soumises à déclaration préalable.
- 2.4.** En cas de reconstruction après démolition d'un bâtiment menaçant ruine ou sinistré, la nouvelle construction pourra, si elle ne change pas de destination, s'inscrire dans le gabarit de la construction détruite ou sinistrée par dérogation aux articles UD6 à UD10, à condition que son aspect architectural ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique.
- 2.5.** Dans le cadre de la réhabilitation ou de la rénovation d'un bâtiment ou corps de bâtiment existant, avec ou sans changement de destination, l'opération est autorisée sur la base du gabarit existant, par dérogation aux articles UD6 à UD10 à condition que son aspect architectural ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante et à la sécurité publique. Ces opérations devront cependant respecter les articles UD1 à UD5 et UD11 et suivants du présent règlement.

### **Article UD 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de déneigement et des camions de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner. Elles ne doivent pas excéder 100 mètres de longueur.

Lorsque la voie est privée, il faut prévoir - sauf impossibilité liée à la configuration des terrains - une aire commune de présentation des poubelles en limite avec la voie publique qui ne doit pas gêner la circulation piétonne ou automobile.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe précédent.

Les accès doivent respecter les conditions suivantes :

- Pour les logements individuels ou intermédiaires : un accès unique par unité foncière, d'une largeur maximale de 5 mètres ;
- Pour les logements collectifs : deux accès maximum, avec une largeur maximale de 6 mètres en cas d'accès unique, ou de 4 mètres chacun, en cas de création de deux accès (entrée/sortie).

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette

sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Selon les cas, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il est imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent respecter le mobilier urbain et les arbres existants sur l'espace public.

## **Article UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'un bâtiment existant qui requiert une alimentation en eau potable. Une nouvelle construction ne pourra pas être alimentée par un branchement existant ou ancien.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, s'il est existant, est obligatoire pour toute construction nouvelle, reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'un bâtiment existant.

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

#### **Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration dans le sol adaptés aux opérations et aux terrains.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et doivent être adaptés à la capacité du réseau aval.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées à l'intérieur de la parcelle et les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé aux réseaux séparatifs lors de leur mise en place.

Pour chaque bâtiment, le débit de fuite maximal est fixé à 1,5 l/s.

### **4.3 Electricité**

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

## **Article UD 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration ultérieure des réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...)

## **Article UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de l'alignement de :
- Route départementale (RD6bis1) : 10 m
  - Autres voies : 6 m
- 6.2.** Par rapport à l'axe de la R.D. 201 les nouvelles constructions à usage d'habitation seront implantées à une distance minimale de 35 m. Dans le cas de nouvelles constructions destinées à un autre usage que l'habitation, cette distance est rapportée à 25 m.
- 6.3.** D'autres implantations ne répondant pas aux dispositions ci-dessus seront autorisées dans le cas de travaux d'aménagement ou d'extension apportés à des constructions existantes situées à des distances par rapport aux voies, non conformes à ces dispositions.
- 6.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (électricité...), pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans toutefois présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les riverains.
- 6.5.** Les carports devront être implantés à une distance minimale de 1,50 mètres par rapport à l'alignement des voies. A l'intersection de deux voies, ils ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route

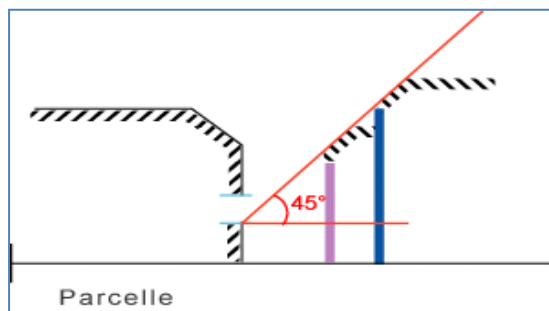
## **Article UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Nonobstant les dispositions de l'article UD 7.1., les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
  - dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.

- 7.4. Les annexes pourront être implantées sur limite séparative sans pouvoir dépasser une longueur totale représentant 30% de la longueur de la limite séparative, et sans dépasser 6 mètres de longueur.
- 7.5. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité des accès existants.
- 7.6. Toute nouvelle construction devra être implantée à 30 m au moins de la lisière de la forêt.

#### Article UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



*Les illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.*

#### Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

#### Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### 10.1. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables, ne pourra excéder deux. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est inférieure à 1,50 mètre.

##### 10.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est réglementée comme suit, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques (cheminées, saillies...)

:

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout du toit : 6 mètres

- Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres.

Lorsqu'une annexe est construite à moins de 3 mètres d'une limite séparative, sa hauteur par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de cette construction ne pourra excéder 3 mètres (sauf cas décrit à l'article UD 7.2).

## **Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1.** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes. Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal.

**11.2.** La longueur de chaque groupe de maisons en bande est limitée à 30 mètres.

### **11.3. Clôtures**

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

#### ***Clôtures le long des voies publiques***

La hauteur des clôtures le long des voies publiques est limitée à 1,60 m par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit par un mur de hauteur maximale de 60 cm par rapport au niveau en tout point du terrain naturel éventuellement surmonté d'éléments à claire voie.

Le long de la RD201, elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit d'une clôture constituée de matériaux présentant des qualités d'absorption acoustique, soit d'un mur de hauteur maximale de 60 cm éventuellement surmonté d'éléments à claire voie ou d'éléments constitués de matériaux présentant des qualités d'absorption acoustique.

#### ***Clôtures le long des limites séparatives :***

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,80 m par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit par un mur de hauteur maximale de 80 cm par rapport au niveau en tout point du terrain naturel éventuellement surmonté d'éléments à claire voie.

Les clôtures pourront être opaques, sous réserve que la longueur totale de la séparation opaque n'excède pas 30% de la longueur de la limite mitoyenne et ne dépasse pas 6 mètres de longueur. Par séparation opaque, s'entend tout élément (carport, annexe, mur, haie persistante, claustra, voile opaque, lierre sur grillage, tas de bois, ... hors bâtiment à usage d'habitation) qui coupe la visibilité.

**11.4.** Les constructions devront s'adapter au profil du terrain. Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain au-delà des limites ci-dessous sont interdits.

#### 11.4.1. Sur une distance maximale de 2 mètres :

- par rapport à l'alignement des voies, la hauteur d'un mur de soutènement est limitée à 0,60 mètres.
- par rapport aux limites séparatives, la hauteur d'un mur de soutènement est limitée à 0,80 mètres.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture (claire-voie, grillage, haie). Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement et clôture) est limité à 1,60 mètres (côté voirie) ou 1,80 mètres (côté limites séparatives).

#### 11.4.2. Au-delà de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou limites séparatives, un mur de soutènement ayant pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais, ou de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre.

#### 11.4.3. Un mur de soutènement situé sous le niveau du terrain naturel est limité à 2 mètres de hauteur (par exemple : mur de garage enterré).

Les aménagements s'inscriront obligatoirement dans le sens principal de la pente du terrain concerné et seront espacés entre eux par une distance minimale de deux mètres.

La restauration d'un mur de soutènement existant pourra être réalisée dans la limite de la hauteur initiale constatée.

Dans tous les cas, le point de référence pour le calcul de la règle est le niveau du terrain naturel défini dans le glossaire.

#### 11.5. **Equipements de chauffage, ventilation et climatisation :**

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation, des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact phonique sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°5 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

### **Article UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, sur des espaces privés ou sur des espaces destinés à être reversés dans le domaine public, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La largeur minimale d'une place de stationnement est fixée à 2,50 mètres.

La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant et indépendant.

#### 12.2. Toutefois les dispositions précédentes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Notamment, concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hors logements, lorsque des capacités de stationnement public existent dans un rayon de 300 mètres autour du site du projet, et s'avèrent suffisantes pour la satisfaction des besoins existants et de ceux engendrés par les nouveaux équipements, il ne sera pas nécessaire de prévoir de places de stationnement supplémentaires sur l'unité foncière concernée par le projet.

La disposition précédente ne s'applique pas aux besoins en stationnement destinés aux personnes à mobilité réduite. Ceux-ci devront obligatoirement être assurés sur le site du projet.

- 12.3.** Dans les ensembles de 5 logements ou plus, des aires de stationnement mutualisées devront être réalisées.

Le nombre de places de stationnement mutualisées devra représenter au minimum 20% du nombre de places de stationnement requis par l'application des normes définies en annexe 1. Dans ce cas là, le nombre des places mutualisées à produire sera inclus dans le nombre total des places requis par la norme de stationnement générale applicable.

- 12.4.** Toute nouveau projet de construction à vocation d'habitat, générant plus de 10 places de stationnement sur le site, doit prévoir les dispositifs d'alimentation et de sécurité, ainsi que les infrastructures nécessaires (gainés, fourreaux...) permettant l'installation ultérieure des équipements individuels de recharge des véhicules électriques sur l'ensemble des emplacements.

L'alimentation électrique générale concernant ces équipements sera dimensionnée de façon à permettre une recharge normale des véhicules, selon les normes en vigueur le plus récentes.

### **Article UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

- 13.2.** Au moins 75% de la surface du terrain – hors surface occupée par les constructions - doit rester perméable aux eaux pluviales.

- 13.3.** Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un arbre pour 3 places extérieures créées. L'aménagement d'une surface perméable d'au moins 4 m<sup>2</sup> devra être prévue autour de chaque nouvel arbre. Les carports sont comptabilisés dans les places extérieures créées.

### **Article UD 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

## CHAPITRE V – ZONE UE

« La zone UE accueille des activités économiques et des services liés à ces activités. Deux entités distinctes, séparées par la RD 201, sont mises en avant :

- Une partie à l'ouest de la voie, occupée par trois entreprises différentes : activités liées à l'automobile, fabrication de structures métalliques.
- Une partie à l'Est de la voie, constituée par la zone d'Activités de Schlierbach-Dietwiller... » (**Extrait du rapport de présentation**).

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2. et notamment

- 1.1. Les constructions destinées à usage exclusif d'habitation, ainsi que leurs annexes si elles ne sont pas liées à l'activité professionnelle exercée sur la zone.
- 1.2. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. Les activités commerciales ne répondant pas aux conditions de l'article UE 2.
- 1.4. Tout établissement présentant des risques ou émanations gênantes pour le voisinage ou incompatible avec le caractère de la zone.
- 1.5. L'ouverture, l'exploitation de carrières et la création d'étangs.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées ou groupées.
- 1.7. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.8. Les dépôts de véhicules usagés ou d'épaves.
- 1.9. Les parcs d'attractions.
- 1.10. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics, d'infrastructure, à des opérations de construction ou de recherches archéologiques et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- 1.11. Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », et ne respectant pas les dispositions de l'article UE 2.7.

### **Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux et services, et d'entrepôt, sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité, qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones

limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant. Ces activités sont autorisées dans la limite des dispositions de l'article UE 1.

- 2.2.** Les constructions et installations à vocation commerciale à condition que l'activité commerciale reste accessoire par rapport à l'activité principale de l'entreprise.
- 2.3.** L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements existants, dans la limite des dispositions du P.L.U., à condition toutefois qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.4.** Les locaux à usage d'habitation dans la limite d'un logement par bâtiment, à la triple condition suivante :
- qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements
  - que les logements soient intégrés aux établissements à usage d'activités dont la construction devra être simultanée ou antérieure.
  - que la surface de plancher par logement ne dépasse pas 20% de la surface du bâtiment à usage professionnel, et dans une limite maximale de 100m<sup>2</sup>.
- 2.5.** Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques,
- 2.6.** Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation :
- L'édification et la transformation de clôtures dans les conditions visées à l'article UE 11.2.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules.
- 2.7.** Les différents éléments naturels repérés aux plans de zonage comme « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doivent être préservés voire renforcés.  
Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments naturels doivent être précédés d'une déclaration préalable.  
A ce titre, les mesures suivantes devront être respectées :

**Alignements d'arbres :** les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

### **Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules de déneigement et des camions de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 m.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 m de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Lorsque la voie est privée, il faut prévoir - sauf impossibilité liée à la configuration des terrains - une aire commune de présentation des poubelles en limite avec la voie publique qui ne doit pas gêner la circulation piétonne ou automobile.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès depuis la RD201 devront faire l'objet d'études détaillées, de façon à proposer des solutions adaptées aux exigences de sécurité.

Les accès doivent respecter le mobilier urbain et les arbres existants sur l'espace public.

## **Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'un bâtiment existant qui requiert une alimentation en eau potable. Une nouvelle construction ne pourra pas être alimentée par un branchement existant ou ancien.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, reconstruction, rénovation ou réhabilitation d'un bâtiment existant.

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

#### **Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration dans le sol adaptés aux opérations et aux terrains.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et doivent être adaptés à la capacité du réseau aval.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après traitement approprié.

### **4.3 Electricité**

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

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration ultérieure des réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...)

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

Les constructions de toute nature seront implantées :

- 6.1.** Par rapport à la R.D. 201, à 25 m au moins de l'axe de la voie. Cette distance est portée à 35 m pour les locaux à usage d'habitation.
- 6.2.** Par rapport aux autres voies, à une distance au moins égale à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans toutefois présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les riverains.

#### **Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** La construction sur limite séparative est autorisée, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent.
- 7.2.** Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives, sans gêner la visibilité des accès existants.
- 7.4.** Toute construction devra être implantée à 30 m au moins de la lisière de la forêt.

#### **Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut dépasser 70% de la superficie du terrain.

## **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Hauteur maximale**

La hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 15 mètres au faitage ou à défaut à l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

**10.2.** Les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure sont exemptés de cette règle lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1.** L'architecture des constructions doit s'intégrer dans le site par leurs volumes et leurs couleurs.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un dispositif périphérique en accord avec l'environnement ou par un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.2. Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures par rapport au niveau en tout point du terrain naturel, est de 2 mètres le long des voies publiques et des limites séparatives.

Les clôtures doivent présenter un aspect en accord avec l'environnement urbain. Cet aspect pourra être obtenu par le choix d'éléments discrets (clôture à claire-voie) ou naturels (bois).

Dans le cas de murets de support, ceux-ci ne devront pas excéder 0,50 m de hauteur.

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

## **Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, sur des espaces privés ou sur des espaces destinés à être reversés dans le domaine public, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules, s'effectuent à l'intérieur de la propriété et non sur le domaine public.

L'accès direct aux places de stationnement est strictement interdit depuis la RD201.

### **Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** Les surfaces libres doivent être plantées à raison de 1 arbre à moyennes ou hautes tiges pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre et d'un arbre à moyennes ou hautes tiges pour 10 places de parking entamées. L'aménagement d'une surface perméable de 4 m<sup>2</sup> devra être prévue autour de chaque nouvel arbre.  
En aucun cas les surfaces libres ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

### **Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

## CHAPITRE VI – ZONE AU

*"Il s'agit de différentes zones et secteurs, présentant pour certains une destination principale d'habitat, et pour d'autres une vocation d'activités. Ces espaces sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ils sont définis comme suit :*

*La zone **AU** à vocation principale d'habitat, dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Il s'agit de réserves foncières.*

*Le secteur d'extension urbaine **AUa** est destiné à recevoir des opérations à vocation principale d'habitat, réalisées sous conditions.*

*Le sous-secteur **AUa1** présente des caractéristiques et vocations similaires au secteur AUa. Cependant, compte tenu de la volonté communale de préserver une vue vers le sud depuis la rue du Panorama et de s'inscrire ainsi dans une démarche de maintien de la qualité paysagère des lieux, la hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions y sera plus limitée que dans le reste du secteur.*

*Le secteur d'urbanisation future **AUe** a vocation à accueillir des activités économiques. Il s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités et de la zone UE existante en bordure de la RD 201 : ce secteur est composé de deux sous-secteur **AUe1** et **AUe2...**". (Extrait du rapport de présentation).*

### **Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :
- le stationnement de caravanes isolées ou groupées;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - la création de tout bâtiment à usage agricole ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article AU 2.1.2. ;
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
  - Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « éléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme», et ne respectant pas les dispositions de l'article AU 2.5.

### **Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone, des secteurs et sous-secteurs, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise.
- 2.1.1.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.

2.1.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises.

2.1.3. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants dans la zone ou les secteurs.

## **2.2. Concernant les secteurs à vocation principale d'habitat :**

**Dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :

- Le terrain d'opération doit être contigu à des zones déjà urbanisées et à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- L'opération doit porter soit :
  - sur l'ensemble d'une zone ou secteur,
  - ou sur une superficie minimale de 50 ares de terrains contigus,
  - ou sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans une zone ou secteur (espaces résiduels).
- Toute opération devra être compatible avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".
- Les équipements de viabilité (réseaux et voirie) doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.

Dans ce cas, s'appliquent les dispositions correspondantes, présentées aux articles AU 3 à AU 14.

## **2.3. Concernant les secteurs à vocation d'activités AUe1 et AUe2 :**

- Les constructions et installations à vocation artisanale, de bureaux et services ;
- les constructions et installations à vocation commerciale à condition que l'activité commerciale reste accessoire par rapport à l'activité principale de l'entreprise.
- Les opérations autorisées devront s'inscrire dans le cadre d'opérations d'ensemble pouvant être menées en plusieurs phases, et justifier de la prise en compte des conditions suivantes :
  - qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés éventuellement à proximité ;
  - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;

- que les équipements de viabilité soient conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.
- toute opération devra être compatible avec les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".

Dans ce cas, s'appliquent les dispositions correspondantes, présentées aux articles AU 3 à AU 14.

**2.4.** L'ouverture à l'urbanisation de la zone **AU** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans ce cas là, le projet devra obligatoirement justifier de la cohérence de celle-ci avec l'objectif de développement communal affiché par le PLU en vigueur, et devra être accompagné du reclassement d'une surface équivalente de zone d'urbanisation future (AUa) inscrite au PLU, soit en réserve foncière (AU) soit en zone naturelle ou agricole.

**2.5.** Les différents éléments naturels repérés aux plans de zonage comme « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doivent être préservés voire renforcés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments naturels doivent être précédés d'une déclaration préalable.

A ce titre, les mesures suivantes devront être respectées :

**Arbres isolés** : les constructions, installations et aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Leur abattage n'est autorisé que si l'une des conditions suivantes est remplie :

- état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

En cas d'abattage, un ou des arbres isolés d'espèces locales équivalentes (voir annexe 3 du règlement) doivent être replantés à moins de 100 mètres de l'arbre abattu.

**Haies, alignements d'arbres** : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :

- **pour les haies** : d'assurer la plantation - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable - d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ;
- **pour les alignements d'arbres** : de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

**Autres éléments naturels (verger, pré, bosquet, potager de type familial, vigne)** : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de limiter au maximum l'impact sur les éléments existants et, à défaut, de créer - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable et sur une surface au moins équivalente à celle supprimée - un milieu présentant des conditions aussi favorables à la biodiversité et contribuant au renforcement de la trame locale.

## **Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.

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

Lorsque la voie est privée, il faut prévoir une aire commune de présentation des poubelles en limite avec la voie publique qui ne doit pas gêner la circulation piétonne ou automobile.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent respecter le mobilier urbain et les arbres existants sur l'espace public.

Dans le secteur **AUa**, les accès doivent respecter les conditions suivantes :

- Pour les logements individuels ou intermédiaires : un accès unique par unité foncière, d'une largeur maximale de 5 mètres ;
- Pour les logements collectifs : deux accès maximum, avec une largeur maximale de 6 mètres en cas d'accès unique, ou de 4 mètres chacune en cas de création de deux accès (entrée/sortie).

Dans le secteur **AUe**, les accès sont limités à 10 mètres de largeur.

Concernant le sous-secteur AUe1, aucun accès direct vers la RD 201 ne sera autorisé.

Concernant le sous-secteur AUe2, un seul accès sur la RD 201 sera autorisé pour l'ensemble du périmètre.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment, l'organisation des accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules de livraison sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voie.

## **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **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. Une nouvelle construction ne pourra pas être alimentée par un branchement existant ou ancien.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement au 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, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et adaptés à la capacité du réseau collecteur en aval.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

De façon générale, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées à l'intérieur de la parcelle et les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé aux réseaux séparatifs lors de leur future mise en place.

Pour chaque bâtiment, le débit de fuite maximal est fixé à 1,5 l/s.

### **4.3 Electricité**

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

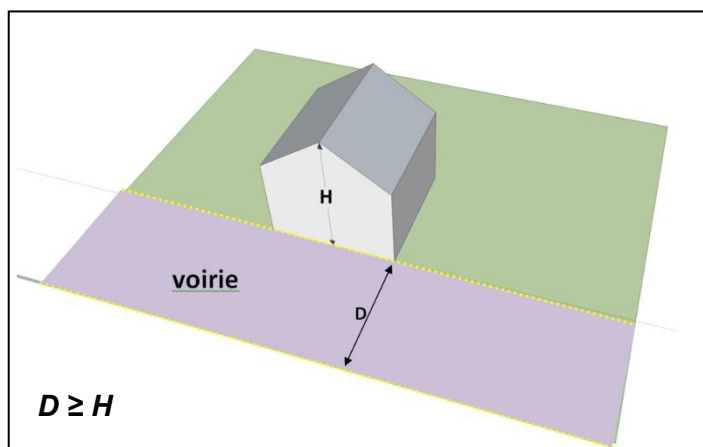
## **Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

### **6.1. Dans le secteur AUa :**

6.1.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



*Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.*

6.1.2. De plus, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4,50 mètres par rapport à l'axe de la voie. Le long de la RD6bis1 (rue de Landser et rue de Kembs), la distance minimale par rapport à l'alignement de ces voies est de 6 mètres.

6.1.3. Les carports devront être implantés à une distance minimale de 1,50 mètres par rapport à l'alignement des voies. A l'intersection de deux voies, ils ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

**6.2. Dans le secteur AUe, les constructions de toute nature seront implantées :**

6.2.1. Par rapport à la R.D. 201, à 25 m au moins de l'axe de la voie.

6.2.2. Par rapport aux autres voies, à une distance au moins égale à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

**6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans toutefois présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les riverains.

## **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Dans le secteur AUa :**

7.1.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.1.2. Nonobstant les dispositions de l'article AU 7.1.1., les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;

- dans le cadre d'un projet architectural commun à plusieurs propriétés ;

7.1.3. D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant 2 propriétés.

7.1.4. Les annexes sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives sans pouvoir dépasser une longueur totale représentant 30% de la longueur de la limite séparative, et sans dépasser 6 mètres de longueur.

## **7.2. Dans les secteurs AUe1 et AUe2 :**

7.2.1. La construction sur limite séparative est autorisée, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent.

7.2.2. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3. Toute construction devra être implantée à 30 m au moins de la lisière de la forêt.

## **Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## **Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1. Dans le secteur **AUa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

9.2. Dans les secteurs **AUe1** et **AUe2**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

## **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Dans le secteur AUa :**

#### 10.1.1. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables, ne pourra excéder trois. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est inférieure à 1,50 mètre.

#### 10.1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est réglementée comme suit, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques (cheminées, saillies...)  
:

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout du toit : 6 mètres.
  - Dans le sous-secteur **AUa1**, la hauteur maximale du point le plus haut des constructions est fixée à 7 mètres.
  
- Dans le cas des toits plats ou à faible pente (inférieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres.
  - Un seul niveau en attique est autorisé au-dessus de la hauteur maximale précédente sans toutefois dépasser 11 mètres en hauteur maximale.

Lorsqu'une annexe est construite à moins de 3 mètres d'une limite séparative, sa hauteur par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de cette construction ne pourra excéder 3 mètres (sauf cas décrit à l'article AU 7.1.2).

## **10.2. Dans les secteurs AUe1 et AUe2 :**

### 10.2.1. Hauteur maximale

La hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 15 mètres au faitage ou à défaut à l'acrotère.

### 10.2.2. Les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure sont exemptés de cette règle lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.**

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ou des secteurs n'en soient pas altérés.

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

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

### **11.2. Dans le secteur AUa :**

#### 11.2.1. La longueur de chaque groupe de maisons en bande est limitée à 30 mètres.

#### 11.2.2. Clôtures

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

### **Clôtures sur le long des voies publiques**

La hauteur des clôtures le long des voies publiques est limitée à 1,60 m par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit par un mur de hauteur maximale de 60 cm par rapport au niveau en tout point du terrain naturel éventuellement surmonté d'éléments à claire voie.

Le long de la RD6bis1, elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit d'une clôture constituée de matériaux présentant des qualités d'absorption acoustique, soit d'un mur de hauteur maximale de 60 cm éventuellement surmonté d'éléments à claire voie ou d'éléments constitués de matériaux présentant des qualités d'absorption acoustique.

### **Clôtures le long des limites séparatives :**

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 1,80 m par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Elles seront constituées soit d'une haie mixte constituée d'arbustes et d'arbrisseaux (cf. annexe 3 du présent règlement), soit d'une clôture à claire voie, soit par un mur de hauteur maximale de 80 cm par rapport au niveau en tout point du terrain naturel éventuellement surmonté d'éléments à claire voie.

Les clôtures pourront être opaques, sous réserve que la longueur totale de la séparation opaque n'excède pas 30% de la longueur de la limite mitoyenne et ne dépasse pas 6 mètres de longueur. Par séparation opaque, s'entend tout élément (carport, annexe, mur, haie persistante, claustra, voile opaque, lierre sur grillage, tas de bois, ... hors bâtiment à usage d'habitation) qui coupe la visibilité.

11.2.3. Les constructions devront s'adapter au profil du terrain. Les remblais ou terrassements qui bouleversent le profil du terrain au-delà des limites autorisées ci-dessous sont interdits.

- Sur une distance maximale de 2 mètres :
  - par rapport à l'alignement des voies, la hauteur d'un mur de soutènement est limitée à 0,60 mètres.
  - par rapport aux limites séparatives, la hauteur d'un mur de soutènement est limitée à 0,80 mètres.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture (claire-voie, grillage, haie). Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble (mur de soutènement et clôture) est limité à 1,60 mètres (côté voirie) ou 1,80 mètres (côté limites séparatives).

- Au-delà de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ou limites séparatives, un mur de soutènement ayant pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais, ou de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre.
- Un mur de soutènement situé sous le niveau du terrain naturel est limité à 2 mètres de hauteur (par exemple : mur de garage enterré).

Les aménagements s'inscriront obligatoirement dans le sens principal de la pente du terrain concerné et seront espacés entre eux par une distance minimale de deux mètres.

La restauration d'un mur de soutènement existant pourra être réalisée dans la limite de la hauteur initiale constatée.

Dans tous les cas, le point de référence pour le calcul de la règle est le niveau du terrain naturel défini dans le glossaire.

#### 11.2.4. Equipements de chauffage, ventilation et climatisation :

Des mesures devront être prises concernant la nature, la conception et l'implantation, des équipements techniques situés à l'extérieur des bâtiments, de façon à limiter leur impact phonique sur le voisinage. Ces mesures seront à adapter en fonction des évolutions techniques et réglementaires.

Tout projet concerné devra prendre en compte les recommandations présentées en annexe n°5 du présent règlement.

Toute opération devra également veiller à une bonne insertion de ce type d'équipement au projet de construction.

#### 11.3. Dans les secteurs AUe1 et AUe2 :

##### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures par rapport au niveau en tout point du terrain naturel, est de 2 mètres le long des voies publiques et des limites séparatives.

Les clôtures doivent présenter un aspect en accord avec l'environnement urbain et naturel. Cet aspect pourra être obtenu par le choix d'éléments discrets (clôture à claire-voie) ou naturels (bois).

Dans le cas de murets de support, ceux-ci ne devront pas excéder 0,50 m de hauteur. A l'intersection de deux voies, les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

### Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, sur des espaces privés ou sur des espaces destinés à être reversés dans le domaine public, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction.

**Dans le secteur AUa**, dans les ensembles de 5 logements ou plus, des aires de stationnement mutualisées devront être réalisées.

Le nombre de places de stationnement mutualisées devra représenter au minimum 20% du nombre de places de stationnement requis par l'application des normes définies en annexe 1. Dans ce cas-là, le nombre des places mutualisées à produire sera inclus dans le nombre total des places requis par la norme de stationnement générale applicable.

Tout nouveau projet de construction à vocation d'habitat, générant plus de 10 places de stationnement sur le site, doit prévoir les dispositifs d'alimentation et de sécurité, ainsi que les infrastructures nécessaires (gainés, fourreaux...) permettant l'installation ultérieure des équipements individuels de recharge des véhicules électriques sur l'ensemble des emplacements.

L'alimentation électrique générale concernant ces équipements sera dimensionnée de façon à permettre une recharge normale des véhicules, selon les normes en vigueur la plus récente.

**Dans le secteur AUa :**

La largeur minimale d'une place de stationnement est fixée à 2,50 mètres.

La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant et indépendant.

**Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**13.1. Dans le secteur AUa :**

- 13.1.1. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain.
- 13.1.2. Au moins 75% de la surface du terrain –hors surface occupée par les constructions– doit rester perméable aux eaux pluviales.
- 13.1.3 Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un arbre pour 3 places extérieures créées. L'aménagement d'une surface perméable de 4 m<sup>2</sup> devra également être prévue autour de chaque nouvel arbre.  
Les carports sont comptabilisés dans les places extérieures créées.

**13.2. Dans les secteurs AUe1 et AUe2 :**

- 13.2.1. Les surfaces libres doivent être plantées à raison de 1 arbre à moyennes ou hautes tiges pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Il est également demandé la plantation d'un arbre à moyennes ou hautes tiges pour 10 places de parking entamées.
- 13.2.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.
- 13.2.3. L'aménagement d'une surface perméable de 4 m<sup>2</sup> devra être prévue autour de chaque nouvel arbre.

**Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.



« La zone agricole **A** est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Elle pourra accueillir, sous conditions, des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend le secteur agricole **Aa**, à constructibilité très restreinte, qui doit être protégé en raison des contraintes et spécificités recensées... » (**Extrait du rapport de présentation**).

### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2. sont interdites et notamment :

- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », et ne respectant pas les dispositions de l'article A 2.5,
- Toute occupation du sol qui ne permettrait pas la préservation de la prairie existante sur les terrains repérés au plan de zonage comme "prairie à conserver au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme",
- la démolition des éléments du patrimoine à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- toutes occupations et utilisations du sol (remblais, drainages) de nature à perturber le fonctionnement des zones à dominante humide identifiées sur le territoire communal<sup>1</sup>.

### **Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone **A** et du secteur **Aa**, sont admis :

- Les travaux d'aménagement ou d'extension mesurée des bâtiments agricoles existants à condition que la vocation initiale soit maintenue,
- les abris de pâture, à condition d'être ouverts sur un côté au minimum et de présenter une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Les informations correspondantes apparaissent en pages 37 du rapport de présentation du PLU.

- les cribs à maïs. , à condition de ne pas dépasser une longueur maximale de 25 mètres et de réduire au mieux l'impact paysager par un choix adapté de leur implantation.
- Les abris d'irrigation d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup>, à condition qu'ils ne nécessitent pas de remblaiement ou exhaussement des sols, qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques d'inondation ou les coulées de boue, et qu'ils n'entravent pas le fonctionnement des trames vertes et bleues.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés nonobstant les articles A 3 à A 14, à condition qu'elle n'entraîne pas la création de logements supplémentaires, et que la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction détruite,
- les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou au service d'intérêt collectif, et à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice des activités agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- L'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11 ;

**2.2.** Dans la zone **A**, à condition que soient respectées les contraintes liées aux risques existants, sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et destinées au logement principal de l'exploitant, à condition que :

- ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions animales ou végétales ou au stockage de celles-ci, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- le pétitionnaire justifie de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
- concernant les logements à usage d'habitation, le pétitionnaire justifie de la nécessité d'une présence constante sur le lieu de l'exploitation.
- sauf contraintes particulières, les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou concomitante si le logement est intégré au bâtiment d'exploitation, et ne pourront pas comporter au total plus de deux logements et 200 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher.
- les constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère afin de préserver les vues et paysages, notamment à proximité des lignes de crête.

Dans le secteur A, sont également autorisées les serres, à condition de respecter les articles R421-1 à R421-9 du Code de l'Urbanisme.

**2.3.** Concernant les bâtiments d'habitation, sans lien avec une activité agricole, mais pouvant faire l'objet d'une extension ou de la réalisation d'une annexe, sous réserve

de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'activité agricole présente sur la zone, sont prévues les dispositions suivantes :

- une seule possibilité d'extension par construction, limitée à 30% de l'emprise du bâtiment principal, existante à la date d'approbation du PLU, sera possible. Dans tous les cas, cette extension ne pourra dépasser 50 m<sup>2</sup>.
- la création d'une annexe, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>, sera autorisée par construction principale existante à la date d'approbation du PLU. Cette annexe devra être inscrite à l'intérieur d'un contour situé à 15 m au plus des façades de la construction principale existante.

**2.4.** Sont également admis :

**2.4.1.** Les opérations figurant en emplacement réservé aux plans de zonage.

**2.4.2** Les équipements et installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

**2.4.3.** Les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

- l'édification de clôtures non liées à l'activité agricole.
- les exhaussements et affouillements du sol liés aux opérations visées aux paragraphes précédents.

**2.5.** Les différents éléments naturels repérés aux plans de zonage comme « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doivent être préservés voire renforcés.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments naturels doivent être précédés d'une déclaration préalable.

De plus, les mesures suivantes devront être respectées :

**Arbres isolés** : les constructions, installations et aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Leur abattage n'est autorisé que si l'une des conditions suivantes est remplie :

- état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

En cas d'abattage, un ou des arbres isolés d'espèces locales équivalentes (voir annexe 3 du règlement) doivent être replantés à moins de 100 mètres de l'arbre abattu.

**Haies, alignements d'arbres** : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :

- **pour les haies** : d'assurer la plantation - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable - d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ;
- **pour les alignements d'arbres** : de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

**Chemins creux** : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de limiter le segment du linéaire de chemin creux impacté et de prendre en compte les contraintes assurant leur préservation sur le long terme (stabilité des talus, effet du ruissellement).

**Autres éléments naturels (verger, pré, bosquet, potager de type familial, vigne, source)** : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :

- **pour les vergers, prés, bosquets, potagers de type familial, vignes** : de limiter au maximum l'impact sur les éléments existants et, à défaut, de créer - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable et sur une surface au moins équivalente à celle supprimée - un milieu présentant des conditions aussi favorables à la biodiversité et contribuant au renforcement de la trame locale;
- **pour la source** : de ne pas perturber son fonctionnement hydrologique.

**2.6.** Les travaux de restauration, amélioration et consolidation des éléments du patrimoine, notamment ceux identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont admis.

### **Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Un accès unique par unité foncière est autorisé, avec un maximum de 30% de la longueur sur voie de celle-ci et dans la limite de 5 mètres.

Les accès doivent respecter le mobilier urbain et les arbres existants sur l'espace public.

Concernant les linéaires des chemins creux à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, un seul accès par unité foncière est autorisé, avec un maximum de 30% de la longueur sur voie de celle-ci., dans une limite maximale de 5 mètres. Cette disposition sera possible dans le respect des conditions de l'article A 2.5.

**Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions réglementaires 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.

Lorsqu'un réseau d'assainissement collectif est existant, les eaux usées domestiques ou assimilées doivent être raccordées à ce réseau.

De plus, toute nouvelle construction devra intégrer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées à l'intérieur de la parcelle et les aménagements réalisés devront ainsi permettre un raccordement aisé aux réseaux séparatifs lors de leur future mise en place.

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

Néant.

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

**6.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

**6.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité,...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans toutefois présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les riverains.

**Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2.** Toute construction devra s'implanter à 30 mètres au moins de la lisière de la forêt.

**7.3.** Le long du cours d'eau et des fossés tels que reportés en annexe n°4 :

- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du haut de la berge du cours d'eau ;
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 5 mètres du haut de la berge des fossés.

Les clôtures ne sont pas concernées par ces dispositions sous réserve de l'application des prescriptions correspondantes présentées à l'article A 11.

**Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques (cheminées, saillies ... ).

**Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

Les clôtures sont autorisées avec une hauteur maxi de 1,80 mètre par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Les clôtures doivent présenter un aspect en accord avec l'environnement naturel. Cet aspect pourra être obtenu par le choix d'éléments discrets (clôture à claire-voie) ou naturels (bois).

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

Les clôtures ne doivent pas gêner la libre circulation des espèces animales au niveau des corridors écologiques identifiés dans les études préalables du PLU.

Les clôtures implantées à proximité des cours d'eau et fossés doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement direct des eaux de ruissellement vers ces exutoires, et ne doivent porter atteinte ni aux berges ni à la fonctionnalité du cours d'eau ou fossé.

**Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors de voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

L'intégrité des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doit être maintenue. Les abattages et défrichements

indispensables dus notamment à l'état sanitaire des arbres doivent être intégralement compensés conformément aux dispositions de l'article A 2.5.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places extérieures créées. L'aménagement d'une surface perméable d'au moins 4 metres carrés devra être prévu autour de chaque arbre.

#### **Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.



« La zone **N** englobe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, et de leur intérêt écologique.

Le secteur **Na** présente un intérêt environnemental particulier compte tenu de son caractère de zone humide ou de prairie sèche. Il s'agit d'espaces devant être protégés de toute intervention susceptible de dénaturer les qualités naturelles existantes.

Le secteur **Nb** est destiné à permettre à la fois le maintien de l'activité existante (restauration) et le changement d'affectation des bâtiments attenants.

Le secteur **Nc** est concerné par la présence d'une ligne à haute tension. A ce titre, seules les installations et travaux liés au réseau existant seront autorisés.

Le secteur **Nd** accueille un abri de chasse. L'objectif sera ici de permettre l'éventuelle extension mesurée de cette construction sans qu'il puisse pour autant y avoir création de nouvelles constructions sur le site.

Le secteur **Nj** regroupe des parcelles à l'interface entre zone urbaine et zone agricole. Ces espaces sont considérés comme le support pour la création d'une ceinture verte et de chemins piétonniers et agricoles, afin de préserver l'identité rurale du village et de favoriser la reconstitution de près et de vergers autour de celui-ci...» **(Extrait du rapport de présentation)**.

### **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :
  - les étangs,
  - l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans de zonage.
- 1.3. Les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme », et ne respectant pas les dispositions de l'article N 2.9.
- 1.4. La démolition des éléments du patrimoine à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Dans le secteur Na, toutes occupations et utilisations du sol (remblais, drainages) de nature à perturber ou à remettre en cause le fonctionnement des zones humides.

## **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**2.2.** Dans la zone **N** :

2.2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.

2.2.2. Les constructions et installations liées à la remise en service d'une halte ferroviaire, ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement liée à celle-ci.

**2.3.** Dans le secteur **Na**, les aménagements et installations destinés à la mise en valeur des espaces humides existants ou à la restauration du caractère humide de certains terrains.

**2.4.** Dans le secteur **Nb** :

- l'aménagement des constructions existantes, à condition de rester dans le cadre de leur volume initial.
- le changement d'affectation des constructions existantes en vue de permettre l'accueil d'activités de bureau et services compatibles avec les caractéristiques du site.
- La création d'une annexe par logement ou activité existant à la date d'approbation du PLU.

**2.5.** Dans le secteur **Nc**, les constructions, installations et aménagements liés au réseau de transport d'électricité à haute tension existant.

**2.6.** Dans le secteur **Nd**, l'aménagement ou l'extension mesurée de l'abri de chasse existant.

**2.7.** Dans le secteur **Nj**, la réalisation de chemins piétonniers et agricoles, ainsi que l'implantation d'un abri de jardin par unité foncière, d'une emprise au sol limitée à 12 m<sup>2</sup>.

Ce dernier doit obligatoirement être situé à moins de 25 mètres de la limite de la zone U voisine et à plus de 5 mètres de la limite de la zone A voisine.

De plus, les dispositions correspondantes présentées à l'article N 13 devront être respectées.

**2.8.** Concernant les bâtiments d'habitation, sans lien avec les activités naturelles, mais pouvant faire l'objet d'une extension ou de la réalisation d'une annexe, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec les activités naturelles, sont prévues les dispositions suivantes :

- une seule possibilité d'extension par construction, limitée à 30% de l'emprise du bâtiment principal, existante à la date d'approbation du PLU, sera possible. Dans tous les cas, cette extension ne pourra dépasser 50 m<sup>2</sup>.
- la création d'une annexe, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>, sera autorisée par construction principale existante à la date d'approbation du PLU. Cette annexe devra être inscrite à l'intérieur d'un contour situé à 15 m au plus des façades de la construction principale existante.

**2.9.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, figurant aux plans de zonage, sont soumis à autorisation préalable.
- Les différents éléments naturels repérés aux plans de zonage comme « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doivent être préservés voire renforcés. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments naturels doivent être précédés d'une déclaration préalable.

De plus, les mesures suivantes devront être respectées :

**Arbres isolés** : les constructions, installations et aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Leur abattage n'est autorisé que si l'une des conditions suivantes est remplie :

- état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

En cas d'abattage, un ou des arbres isolés d'espèces locales équivalentes (voir annexe 3 du règlement) doivent être replantés à moins de 100 mètres de l'arbre abattu.

**Haies, alignements d'arbres** : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :

- **pour les haies** : d'assurer la plantation - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable - d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ;
- **pour les alignements d'arbres** : de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

**Chemins creux** : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de limiter le segment du linéaire de chemin creux impacté et de prendre en compte les contraintes assurant leur préservation sur le long terme (stabilité des talus, effet du ruissellement).

**Autres éléments naturels (verger, pré, bosquet, potager de type familial, vigne)** : les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :

- **pour les vergers, prés, bosquets, potagers de type familial, vignes** : de limiter au maximum l'impact sur les éléments existants et, à défaut, de créer - dans un secteur précisé dans la déclaration préalable et sur une surface au moins équivalente à celle supprimée - un milieu présentant des conditions aussi favorables à la biodiversité et contribuant au renforcement de la trame locale.

**2.10.** Les travaux de restauration, amélioration et consolidation des éléments du patrimoine, notamment ceux identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont admis.

### **Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Les accès doivent respecter le mobilier urbain et les arbres existants sur l'espace public.

Concernant les linéaires des chemins creux à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, un seul accès par unité foncière est autorisé, avec un maximum de 30% de la longueur sur voie de celle-ci, dans une limite maximale de 5 mètres. Cette disposition sera possible dans le respect des conditions de l'article N 2.9.

### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions réglementaires 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.

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

Néant.

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

- 6.1.** A l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voie de chemin de fer, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, sans toutefois présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les riverains.

## **Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** A l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, toute construction devra s'implanter à 30 mètres au moins de la lisière de la forêt.
- 7.3.** Le long du cours d'eau et des fossés tels que reportés en annexe n°4 :
- Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres du haut de la berge du cours d'eau ;
  - Toute nouvelle construction est interdite à moins de 5 mètres du haut de la berge des fossés.

Les clôtures ne sont pas concernées par ces dispositions, sous réserve de l'application des prescriptions correspondantes présentées à l'article N 11.3.

- 7.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (électricité...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives à condition de ne pas gêner la visibilité des accès existants.

## **Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non Règlementé

## **Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale pour les annexes et abris de chasse autorisés est fixée à 20 m<sup>2</sup>.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.  
La hauteur maximale pour les annexes est fixée à 3 mètres.
- 10.2.** Dans le secteur **Nb**, l'extension ou le changement d'affectation des constructions existantes est possible dans la limite de la hauteur des constructions initiales.
- 10.3.** L'abri de chasse, autorisé à l'article N 2., comprendra un seul niveau. La hauteur de faitage ne pourra excéder 3,50 m au-dessus du niveau naturel du sol.
- 10.4.** Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin autorisés sous conditions à l'article N 2.7., sera limitée à 3 mètres.

## **Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** L'abri de chasse autorisé à l'article N 2. devra présenter une toiture à 2 pans.
- 11.3.** Les clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au niveau en tout point du terrain naturel. Les clôtures doivent présenter un aspect en accord avec l'environnement naturel. Cet aspect pourra être obtenu par le choix d'éléments discrets (clôture à claire-voie) ou naturels (bois).

A l'intersection de deux voies, les clôtures ne devront pas, par leur nature ou leur hauteur, gêner la visibilité des usagers de la route.

Les clôtures ne doivent pas gêner la libre circulation des espèces animales (petite faune) au niveau des corridors écologiques identifiés dans les études préalables du PLU, ainsi que sur l'ensemble des secteurs Nj.

Les clôtures implantées à proximité des cours d'eau et fossés doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement direct des eaux de ruissellement vers ces exutoires, et ne doivent porter atteinte ni aux berges ni à la fonctionnalité du cours d'eau ou fossé.

## **Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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 des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** Les espaces boisés classés reportés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** L'intégrité des « Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme », doit être maintenue. Les abattages et défrichements indispensables dus notamment à l'état sanitaire des arbres doivent être intégralement compensés conformément aux dispositions de l'article N 2.9.
- 13.3.** Au moins 80% de la surface des parcelles en zone **Nj** doit rester perméable aux eaux pluviales et être consacrée exclusivement à des prés, vergers, plantations d'agrément ou potagers. Les essences locales seront privilégiées, notamment celles citées dans l'annexe 3 du présent règlement.  
Les haies d'aspect monospécifique (composées de plus de 20% d'arbres ou d'arbustes à feuillage persistant de type thuyas, épicéas, taxus ou lauriers) sont interdites.
- 13.4.** Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à moyennes ou hautes tiges à raison d'un arbre pour trois places extérieures créées. L'aménagement d'une surface perméable d'au moins 4 metres carrés devra être prévu autour de chaque arbre.

**Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

## ANNEXE 1 :

### NORMES DE STATIONNEMENT

#### STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur. La largeur minimale d'une place de stationnement est fixée à 2,50 mètres.

Pour les logements collectifs/intermédiaires, la desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant et indépendant.

Destination	Normes minimales
<p><u>Normes établies selon la surface de plancher :</u></p> <p>Habitation – logement individuel</p>	<p>Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 35 m<sup>2</sup> : 1 place.</p> <p>Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 35 et 100 m<sup>2</sup> : 2 places.</p> <p>Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 101 et 170 m<sup>2</sup> : 3 places dont 1 au moins directement accessible depuis la voie</p> <p>Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 171 et 250 m<sup>2</sup> : 4 places dont 1 au moins directement accessible depuis la voie.</p> <p>Pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 250 et 309 m<sup>2</sup> : 4 places dont 2 au moins directement accessibles depuis la voie.</p> <p>+ par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> au-delà de 310 m<sup>2</sup> : 1 place.</p>
<p>Habitation – logement collectif/intermédiaire</p>	<p>Une place par tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<p>Foyer de personnes âgées</p>	<p>Une place pour 5 chambres. + 1 place par employé présent en journée</p>
<p>Hébergement hôtelier</p>	<p>Une place par chambre</p>
<p>Restaurant</p>	<p>Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes</p>
<p>Bureaux</p>	<p>40 % de surface de plancher</p>
<p>Commerces</p>	<p>Jusqu'à une surface de vente de 500 m<sup>2</sup> : 60 % de la surface de vente.</p> <p>Au-delà de 500 m<sup>2</sup> : 100 % de la surface de vente.</p>
<p>Artisanat – industrie</p>	<p>40 % de surface de plancher.</p>
<p>Ateliers, dépôts</p>	<p>10 % de la surface de plancher.</p>

Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : 1 place / 5 personnes.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 25 m<sup>2</sup> (surface de manœuvre et de dégagement incluse).

### STATIONNEMENT DES VÉLOS

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Les places créées seront closes et couvertes.
Bureaux - Commerce	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bâtiments d'intérêt collectif recevant du public,	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m<sup>2</sup>.

### STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur. Ces places seront à prévoir en plus du nombre total de places de stationnement générées par l'application des normes pour les véhicules motorisés.

Destination	Normes minimales
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues.
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues

## **ANNEXE 2 :**

### **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.

## **ANNEXE 3 :**

### **Plantations**

Les espèces recommandées pour les haies et les plantations sont les espèces locales.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences avec un rythme et une variation dans les plantations qui procurent un caractère champêtre et naturel.

Elles ne doivent pas comporter plus de 20% d'arbustes à feuillage persistant (tels que lauriers, thuyas, ifs ou taxus).

Le choix des arbres ou arbustes et leur entretien devra être adapté à la taille de la parcelle et à son environnement. Il est conseillé de consulter les sites ou documentations spécialisés.

#### **Arbres**

Alisier blanc, alisier torminal, aulne glutineux, bouleau, charme, chêne pédonculé, chêne rouvre ou sessile, cormier, érable champêtre, érable plane, érable sycomore, frêne, hêtre, merisier des oiseaux, saules, sorbier des oiseaux, tilleul

Les espèces suivantes sont aussi adaptées à la taille en haie : charme, hêtre, hêtre pourpre

#### **Arbres fruitiers**

Cognassier, cerisier, noyer, mirabellier, néflier, pommier, poirier, prunier

#### **Arbustes pour haie**

Aubépine, argousier, baguenaudier, églantier, bois de st Lucie, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, houx, lilas, noisetier, néflier, prunus myrobolan, pommier sauvage, prunelier, poirier sauvage, rosier rugueux, rosa canina, seringat, sureau noir, troène commun, viorne mancienne, viorne aubier, cotoneaster

#### **Buissons bas à fleurs**

coronille faux séné, potentilla fructosa, spirée

#### **Buissons bas à fruits**

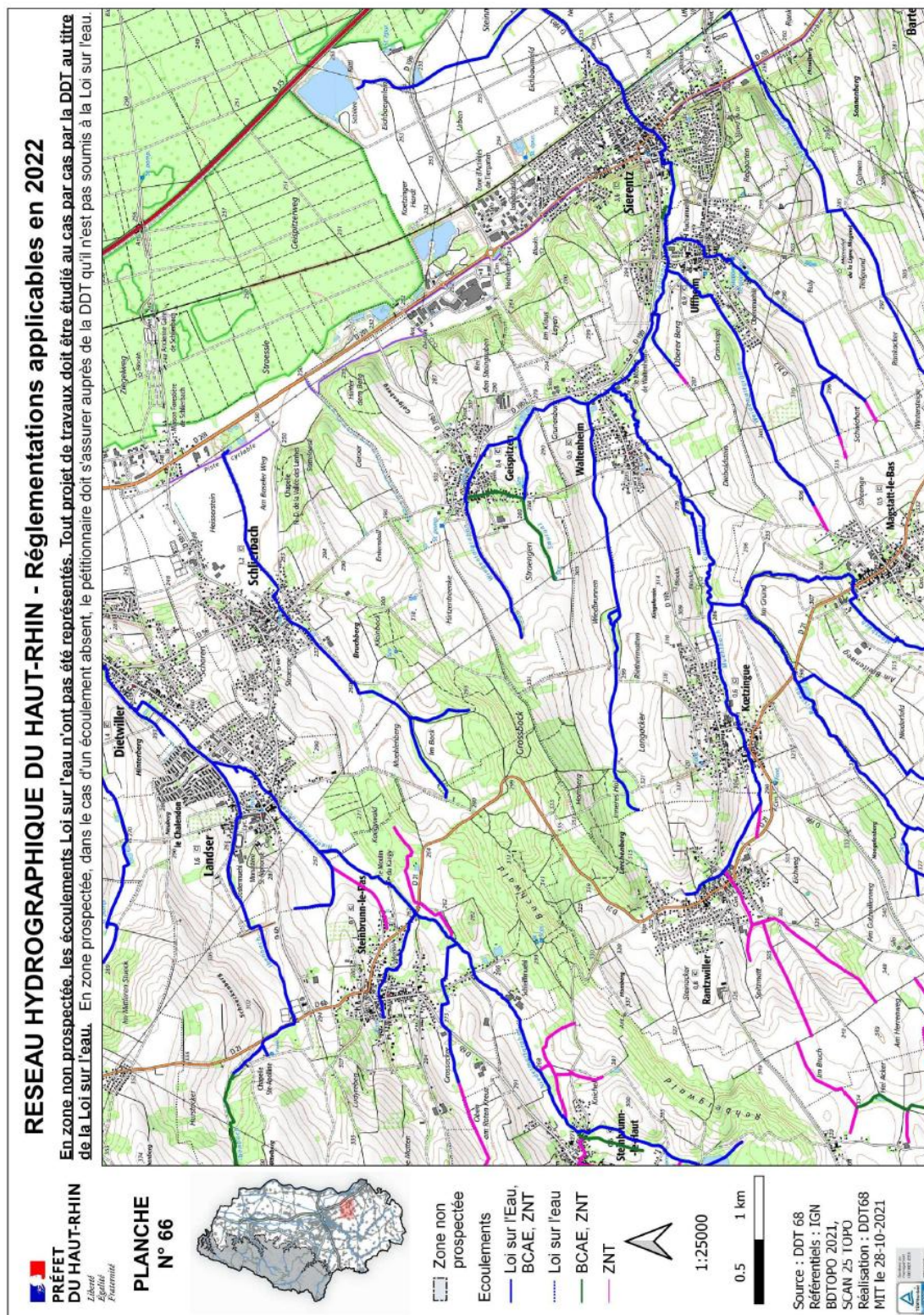
cassis, framboisier, groseillier

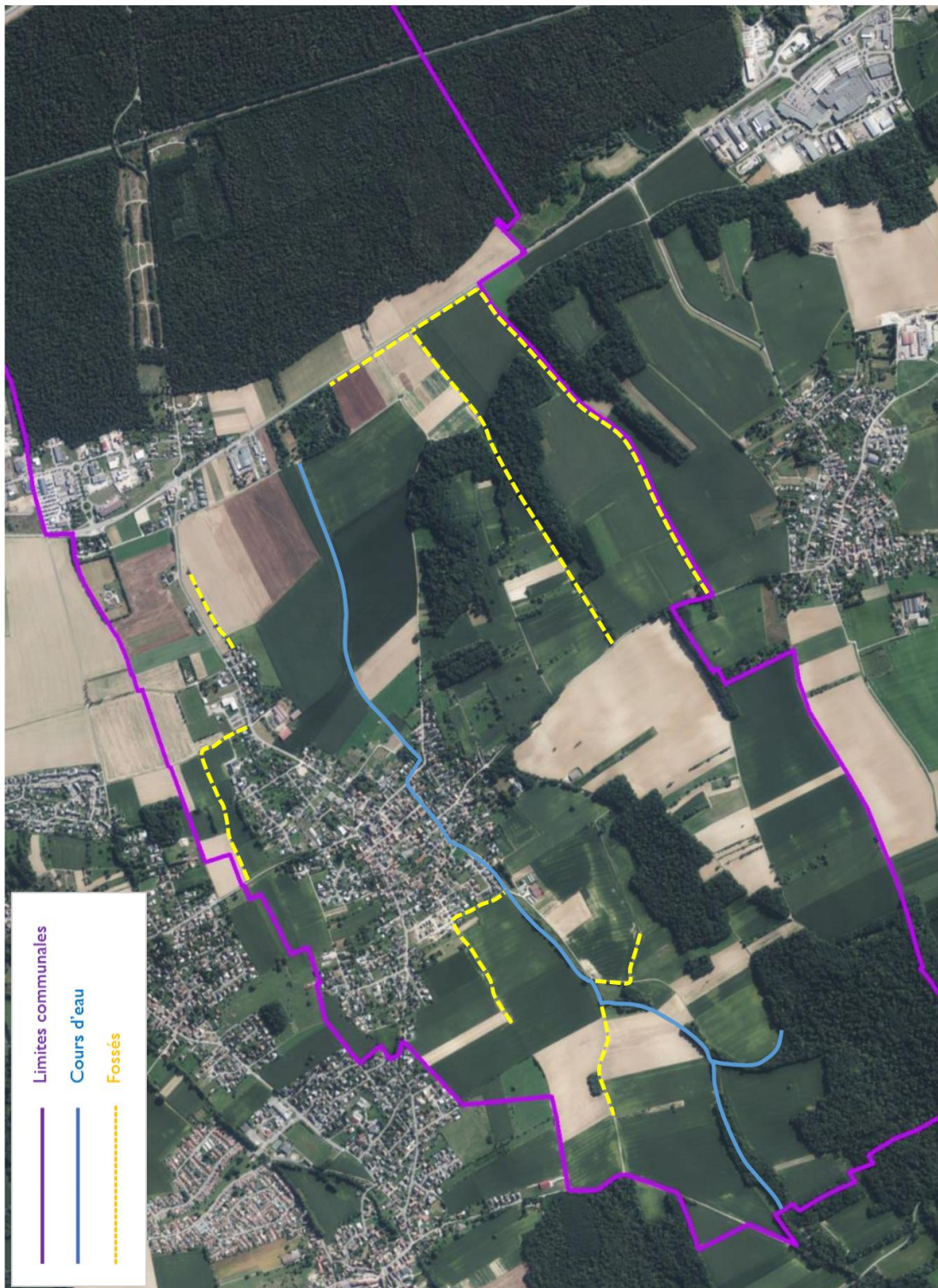
#### **Arbustes à fleurs – adaptés mais non locaux**

deutzia, forsythia, kolkwitzia, weigelia, amélanchier, hibiscus, exochorda, caryopteris

## ANNEXE 4 :

### Localisation du réseau hydrographique communal





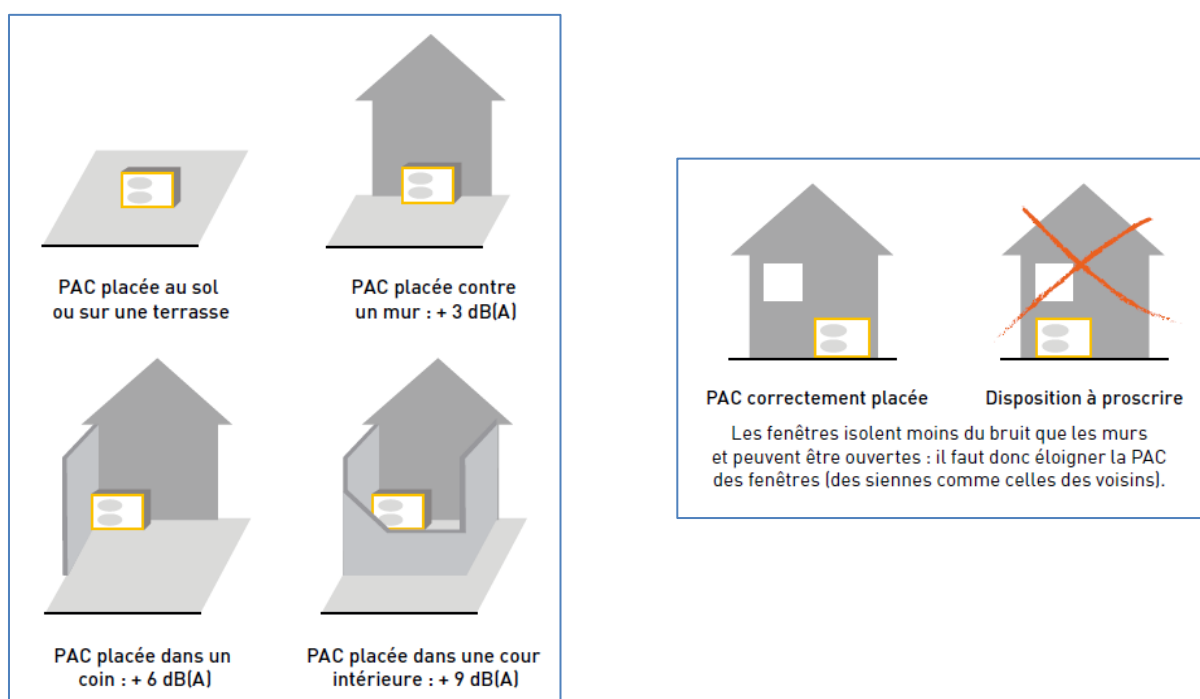
## ANNEXE 5 :

### Recommandations techniques concernant les équipements de chauffage, ventilation et climatisation

Eléments divers à prendre en compte dans le cadre de l'implantation des équipements évoqués, de nature à limiter les nuisances phoniques pour le voisinage :

- Désolidariser les équipements extérieurs de la structure existante (mur, dalle) au moyen de matériaux viscoélastiques ;
- Eloigner les équipements des fenêtres, des lieux de vie extérieurs... ;
- Ne pas diriger les ventilations vers les voisins ;
- Installer les équipements loin des limites de propriété ;
- Eviter les implantations dans des angles et des cours intérieures ;
- Prévoir des équipements annexes de nature à atténuer le bruit : écran phonique, caisson antibruit, support anti-vibrations...

Le bruit propre de la machine (que l'on peut assimiler à celui émis en champ libre) peut se trouver augmenté sensiblement en fonction des conditions d'installation comme le montrent les schémas ci-dessous :



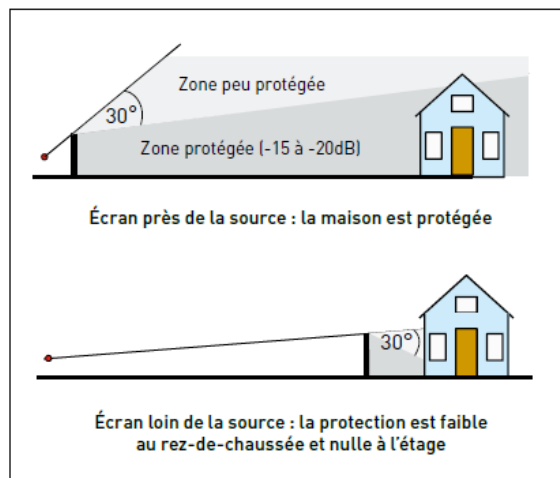
Source : « Rénovation énergétique, confort acoustique et qualité de l'air dans l'habitat individuel » ADEME 2017

## QUELQUES IDÉES REÇUES SUR LES ÉCRANS ACOUSTIQUES

- **Écrans végétaux** : Mettre un rideau d'arbres entre la source de bruit et la maison ne sert à rien sinon à agrémenter la vue. Il faudrait un taillis touffus de 30 m d'épaisseur entre la source et la zone à protéger pour diminuer le bruit perçu de 3 dB(A) (ou pour augmenter de 3 dB(A) l'effet de la distance à la source).

- **Écrans étanches** : Derrière un écran il y a une zone « de pénombre acoustique » et une zone « d'ombre acoustique » (diffraction sur les contours de l'écran). L'écran n'est pleinement efficace que s'il est près de la source et si la zone à protéger n'est pas trop loin lorsque sa hauteur par rapport à la source est trop faible.

**Réalisation** : pour réaliser un écran, il n'est pas nécessaire de faire un véritable ouvrage d'art. Dans la zone d'ombre, son efficacité ne dépassera pas 15 à 20 dB. Une paroi simple de 50 à 60 kg/m<sup>2</sup> suffit. Son dimensionnement dépend de l'ossature utilisée et de la tenue au vent.



Source : « Rénovation énergétique, confort acoustique et qualité de l'air dans l'habitat individuel » ADEME 2017

Afin d'assurer une adaptation optimale des recommandations précédentes à chaque cas de figure spécifique, il est recommandé de prendre conseil auprès d'un professionnel compétent.



