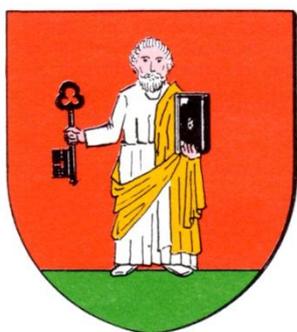


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Déclaration de Projet n°1*

## Eguisheim



### 3.c Règlement

DECLARATION DE PROJET N°1

Document destiné à l'enquête publique



Décembre 2024



# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I - ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - ZONE UB.....	17
CHAPITRE III - ZONE UC .....	27
CHAPITRE IV - ZONE UD .....	37
CHAPITRE V – ZONE UE .....	43
CHAPITRE VI– ZONE AU .....	51
CHAPITRE VII - ZONE A.....	65
CHAPITRE VIII - ZONE N.....	73
<b>ANNEXES .....</b>	<b>81</b>
<b>REGLES GENERALES D'URBANISME.....</b>	<b>85</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....</b>	<b>89</b>
<b>ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....</b>	<b>91</b>
<b>LISTE DES PLANTATIONS .....</b>	<b>92</b>
<b>ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>93</b>



## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'EGUISHEIM délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

#### 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.L. U. approuvé le 24 mai 2005 ayant fait l'objet de trois modifications dont la dernière a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2014.
- 2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.
- 2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

#### 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à V :
  - a) la zone UA ;
  - b) la zone UB ;
  - c) la zone UC comprenant les secteurs UCa, UCb et UCc ;
  - d) la zone UD ;
  - e) la zone UE.

- 3.2.** La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VI. Cette zone comprend les secteurs AUa englobant un sous-secteur AUa1, AUb, AUe partagé en deux sous-secteurs AUe1 et AUe2.
- 3.3.** La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VII. Cette zone comprend les secteurs Aa, Ab, Ac, Ad, et Ae.
- 3.4.** La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VIII, comprenant les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne.

#### **4 ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, 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**

*Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

A EGUISHHEIM, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

#### **6 REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8-9)**

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

Toutefois, pour des motifs de sécurité, hors agglomération (zones A et N), il convient de prévoir, pour ces ouvrages, la distance suivante de recul par rapport aux routes départementales :

- 4 mètres par rapport au bord de chaussée pour les routes départementales bidirectionnelles ;
- 8,50 mètres par rapport au bord de la chaussée pour la RD 83 (route 2X2 voies).

## **7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT**

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

## **8 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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



## CHAPITRE I - ZONE UA

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*Il s'agit d'une zone à caractère central dominant d'habitat, de commerces, de services et d'activités. Elle correspond au cœur historique dont le caractère, l'unité architecturale et urbaine doivent être impérativement sauvegardés.*

### Articles

#### **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 ;
  - à porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine du centre ancien.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. L'implantation de bâtiments liés à une exploitation agricole autre que viticole.
- 1.6. Les constructions, reconstructions et installations de toute nature dans la zone non aedificandi de protection des remparts délimitée au plan de zonage à l'exception des clôtures répondant aux dispositions de l'article UA 11.
- 1.7. La suppression des calvaires repérés au plan de zonage par la trame "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme", est interdite.
- 1.8. Tout nouveau commerce dans les rues Allmend Sud et Allmend Nord.

- 1.9.** Tout aménagement de nouveau commerce dans la rue du Rempart Sud et dans la rue du Rempart Nord :
- qui ne soit pas lié à une habitation occupée de façon permanente située dans le même bâtiment ;
  - qui entraîne une transformation et une modification de l'aspect extérieur des façades des constructions existantes.

**1.10.** Les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, commerciaux et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.4.** Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...devront être positionnées de manière à ne pas créer de nuisances pour le voisinage et ne pas être visibles depuis l'espace public.

**UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

### **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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **UA 4 : Desserte par les réseaux 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 qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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.

#### **4.3.2. 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.

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

**UA 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés de manière à prévoir le raccordement futur de chacun des logements ou locaux à usage professionnel à un réseau de communications électroniques à très haut débit.

**UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées à l'alignement des voies.
- 6.2.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures (voir article UA 11) et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en encorbellement du type balcon, corniche, galerie, oriel...
- 6.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou avec un recul minimal d'un mètre de cet alignement.

**UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Dans l'impossibilité d'édifier un bâtiment en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, la continuité du bâti en façade sur rue devra être assurée, si la configuration des lieux le permet, par un mur plein d'une hauteur au moins égale à 2 mètres, percé ou non d'un porche et reliant entre elles 2 constructions.
- 7.2.** Toutefois, en présence d'un "Schlupf", correspondant à un passage piétonnier, celui-ci devra être conservé en l'état en cas de reconstruction ou extension d'une construction existante.

**UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre 2 bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres.

Cette disposition s'applique en cas de deux propriétés liées par un acte authentique.

**UA 9 : Emprise au sol des constructions**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **UA 6, 7, 8, 12 et 13.**

**9.2.** Au sein des terrains concernés par la zone non aedificandi de protection des remparts, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée aux parties non couvertes par cette protection.

**UA 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles aménagés. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux, y compris les combles, est autorisé.

**10.2.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant avant travaux.

Toutefois, dans le cas de démolition-reconstruction, réhabilitation de bâtiment ou extension de bâtiment, la hauteur maximale au faîtage devra respecter la ligne de faîtage préexistante du bâtiment démoli ou déjà en place, sauf cas particulier apportant une amélioration ou une plus grande cohérence architecturale au bâtiment.

**10.3.** Par ailleurs, peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements d'infrastructures d'intérêt général s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

**10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général de la Vieille Ville est interdite.

### **11.2. Façades**

Les transformations de façades, notamment dans le cas de l'aménagement de portes de garages ou de vitrines, devront être réalisées en harmonie avec le style et l'architecture de la construction préexistante.

Les portes de garage métalliques et en PVC, les portes de garage sectionnelles et les volets roulants ou coulissants sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur est proscrite pour les bâtiments présentant des décors dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ces caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois...

Les coffrets (électricité, gaz...) devront faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration discrète et harmonieuse dans la façade.

Dans la rue du Rempart Nord et dans la rue du Rempart Sud sont interdites les modifications et transformations de l'aspect extérieur des façades des constructions qui portent atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

### **11.3. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site. Les antennes paraboliques seront de la teinte du toit sur lequel elles sont posées. Les panneaux solaires ou capteurs solaires photovoltaïques ou similaires ne devront pas être visibles du domaine public. On privilégiera une implantation au sol, sur les annexes ou comme élément d'architecture à part entière (auvent, verrière...). L'implantation sur les toitures en pente sera en encastrement, à finition lisse avec pose en partie basse des toits.

Les fenêtres en PVC sont interdites.

Les fenêtres devront être munies de croisillons ou de petits bois horizontaux.

#### **11.4. Toitures**

La couverture de tous les bâtiments devra être constituée par des tuiles plates traditionnelles en terre cuite à écaille, du type queue de castor "biberschwantz", de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf si la pente ne me permet pas.

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 45° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment ainsi que pour les annexes<sup>1</sup> au bâtiment principal d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> et pour les extensions<sup>2</sup> également d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup>, pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés.

Les annexes bâties dissociées du corps principal d'habitation ou d'activité devront avoir une toiture en pente de 30° minimum.

---

<sup>1</sup> Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale. Une annexe peut être soit dissociée de la construction principale, soit accolée mais sans communication interne entre les deux constructions.

<sup>2</sup> Quand la construction est contiguë et communique avec la construction principale, il s'agit d'une extension.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures sur rue, sous la forme d'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres, seront réalisées de manière à assurer la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë. Toutefois, selon les cas, l'aspect et la hauteur de cette clôture pourront être adaptés à la configuration des lieux.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage, les clôtures devront être constituées de palissades en bois à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut de 0,30 mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

### **11.6. Mur d'enceinte**

En cas de rénovation du mur d'enceinte, il y a lieu de procéder :

- soit à un recrépissage à l'enduit à la chaux taloché fin ;
- soit, si les moellons sont conservés en bon état, à un dégagement et jointage du parement en moellons ou pierres de taille au mortier de chaux teinte sable.

Toute ouverture sur le mur d'enceinte intérieur dénommé «allmend» est interdite sur une hauteur de 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel de cet allmend.

## **UA 12 : Obligations en matière de réalisation 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 et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### **UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les terrains ou parties de terrains compris dans la zone non aedificandi de protection des remparts devront rester libres de toute constructions et installations et plantés de façon à assurer la mise en valeur de ces espaces.

Les plantations devront être choisies exclusivement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier.

Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de préserver le caractère esthétique, pittoresque et patrimonial du centre ancien.

Les aires de stationnement devront être aménagées en respect du caractère esthétique du cœur historique, en limitant l'usage des revêtements bitumeux.

#### **UA 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**14.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

**14.2.** Les éclairages extérieurs doivent être discrets. En outre, ils doivent être dirigés vers le sol sauf pour les dispositifs d'éclairage de mise en valeur des bâtiments historiques et publics.



## CHAPITRE II - ZONE UB

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*Cette zone réunit l'ensemble des extensions anciennes au-delà du noyau historique et regroupe des constructions à vocation d'habitat, de commerces, d'hébergement touristique, de services, d'équipements ainsi que exploitations viticoles. Le P.L.U. vise à préserver la morphologie et l'identité de la zone et son rôle de porte d'entrée vers le centre historique dont elle constitue le prolongement.*

### Articles

#### **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 ;
  - à porter atteinte à l'unité architecturale et urbaine de la zone.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. L'implantation de bâtiments liés à une exploitation agricole autre que viticole susceptible de créer des nuisances.
- 1.6. La suppression des calvaires repérés au plan de zonage par la trame "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme", est interdite.
- 1.7. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation du cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage.
- 1.8. Les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, commerciaux et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.4.** Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...devront être positionnées de manière à ne pas créer de nuisances pour le voisinage et ne pas être visibles depuis l'espace public.

## **UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Ces voies en impasse ne pourront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

### **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.

## **UB 4 : Desserte par les réseaux 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 qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

A défaut d'un branchement possible au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

## **UB 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés de manière à assurer le raccordement futur de chacun des logements ou locaux à usage professionnel à un réseau de communications électroniques à très haut débit.

## **UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées à l'alignement des voies. Toutefois, le long des rues ou parties de rues où les immeubles existants sont érigés en retrait de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être établies avec un retrait s'harmonisant avec celui des bâtiments voisins.
- 6.2.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures (voir article UB 11) et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en encorbellement du type balcon, corniche, galerie, oriel...
- 6.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou avec un recul minimal d'un mètre de cet alignement.

## **UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** Sauf en cas d'implantation sur limite séparative, 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. En cas d'une construction existante ne respectant pas ces règles d'implantation, son extension pourra s'effectuer en prolongement du volume bâti.
- 7.2.** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UB 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

**UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**UB 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles **UB 6, 7, 8, 12 et 13**.

**UB 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles aménageables. Les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau de la chaussée ne sont pas compris comme un niveau.

**10.2.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant avant travaux.

**10.3.** Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements d'infrastructures d'intérêt général s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

**10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

**UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général de la Vieille Ville est interdite.

## 11.2. Façades

Les transformations de façades, notamment dans le cas de l'aménagement de portes de garages ou de vitrines, devront être réalisées en harmonie avec le style et l'architecture de la construction préexistante.

Les portes de garage métalliques et en PVC, les portes de garage sectionnelles et les volets roulants ou coulissants sont interdits.

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois...

Les coffrets (électricité, gaz...) devront faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration discrète et harmonieuse dans la façade.

## 11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site. Les antennes paraboliques seront de la teinte du toit sur lequel elles sont posées. Les panneaux solaires ou capteurs solaires photovoltaïques ou similaires ne devront pas être visibles du domaine public. On privilégiera une implantation au sol, sur les annexes ou comme élément d'architecture à part entière (auvent, verrière...). L'implantation sur les toitures en pente sera en encastrement, à finition lisse avec pose en partie basse des toits.

Les fenêtres en PVC sont interdites.  
Les fenêtres devront être munies de croisillons ou de petits bois horizontaux.

#### **11.4. Toitures**

##### **Corps principal d'habitation ou d'activités**

La couverture de ces bâtiments devra être constituée par des tuiles plates traditionnelles en terre cuite à écaille, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun sauf si la pente ne le permet pas.

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 45° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment ainsi que pour les annexes<sup>1</sup> au bâtiment principal d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> et pour les extensions<sup>2</sup> également d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup>, pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés.

La longueur maximale de ligne de faîtage continue de bâtiment à construire ne devra pas excéder 15 mètres. Au-delà de cette longueur, la ligne de faîtage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but.

##### **Annexes**

La couverture des annexes bâties dissociées du bâtiment principal d'habitation ou d'activités devra être constituée par des tuiles plates en terre cuite de couleur rouge. La pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 30°.

---

<sup>1</sup> Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale. Une annexe peut être soit dissociée de la construction principale, soit accolée mais sans communication interne entre les deux constructions.

<sup>2</sup> Quand la construction est contiguë et communique avec la construction principale, il s'agit d'une extension.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres maximum, seront réalisées de manière à assurer la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë. Toutefois, selon les cas, l'aspect et la hauteur de cette clôture pourront être adaptés à la configuration des lieux.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

### **11.6. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères**

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs, permettant le tri des ordures ménagères en attente de collecte.

## **UB 12 : Obligations en matière de réalisation 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 et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de préserver le caractère esthétique, pittoresque et patrimonial de la zone.

Les aires de stationnement devront être aménagées en respect du caractère esthétique de la zone en limitant l'usage des revêtements bitumeux.

**UB 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**14.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

**14.2.** Les éclairages extérieurs doivent être discrets. En outre, ils doivent être dirigés vers le sol sauf pour les dispositifs d'éclairage de mise en valeur des bâtiments historiques et publics.



## CHAPITRE III - ZONE UC

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*Cette zone réunit l'ensemble des extensions anciennes et récentes au-delà du noyau historique et des faubourgs correspondant aux extensions réalisées principalement lors de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle. Si cette zone est vouée principalement à de l'habitat, elle se caractérise par une certaine mixité des fonctions étant donné l'existence d'équipements et de plusieurs constructions destinées à l'activité artisanale et viticole.*

*Le P.L.U. vise à contenir l'enveloppe urbaine dans ses limites actuelles afin de stopper le phénomène d'étalement urbain hors des faubourgs et du centre historique et à optimiser les capacités d'accueil existantes.*

*La zone UC comprend 4 secteurs :*

- ***UCa** correspondant au camping ;*
- ***UCb** délimité en raison de conditions particulières d'accès et de desserte ;*
- ***UCc** faisant l'objet de dispositions spécifiques en termes de hauteur des constructions.*

### Articles

#### **UC 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.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage sauf dans le secteur **UCa**,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs sauf dans le secteur **UCa**,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** Les exploitations agricoles d'élevage.
- 1.6.** En secteur **UCa**, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées au paragraphe **UC 2.3**.
- 1.7.** La suppression des calvaires repérés au plan de zonage par la trame "Elément de paysage à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme", est interdite.
- 1.8.** Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- 1.9.** Toute construction au sein des terrains cultivés à protéger matérialisés au plan de zonage à l'exception des abris de jardins.
- 1.10.** Les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3.** En secteur **UCa**, les constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement et au développement du terrain de camping communal.

- 2.4.** Au sein des terrains cultivés à protéger matérialisés au plan de zonage sont admis, à raison d'un par parcelle, les abris de jardins dont l'emprise ne peut excéder 10m<sup>2</sup> et la hauteur 3 mètres et servant uniquement d'entrepôt et de refuge contre les intempéries.
- 2.5.** Dans les secteurs concernés, les constructions et aménagements devront être compatibles avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

**UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres.

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

**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 et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

L'accès pour les constructions à usage d'habitation devra s'effectuer à partir de la rue de Wettolsheim pour le secteur **UCb**.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**UC 4 : Desserte par les réseaux 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 qui requiert une alimentation en eau.

## **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

## **4.3. Assainissement**

### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. 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.

### **4.3.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

## **UC 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés de manière à assurer le raccordement futur de chacun des logements ou locaux à usage professionnel à un réseau de communications électroniques à très haut débit.

## **UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cet alignement.

- 6.2.** Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres de l'alignement de la voie, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées en prolongement de la façade. En outre, les éléments de faible emprise du type auvent, perron, marquise, escalier peuvent s'implanter dans la marge de recul de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.3.** Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

**UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables droits hors sous-sol, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

- 7.2.** Les constructions annexes sont admises sur limite séparative à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale d'adossement sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.
- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UC 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.

**7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UC 7.1. et UC 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UC 7.1. et UC 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, sont autorisées ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>, du type abri de jardin, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

**7.5.** Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.

**UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**UC 9 : Emprise au sol des constructions**

**9.1.** Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne pourra excéder la moitié de la superficie du terrain. Pour les constructions à usage d'activité et d'hébergement touristique ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

**9.2.** Les abris de jardin admis au sein des terrains cultivés à protéger ne pourront pas dépasser une emprise de 10 m<sup>2</sup>.

## **UC 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant avant travaux et à 12 mètres pour les constructions à usage d'activité.
- 10.2.** Les équipements d'intérêt collectif peuvent être édifiés au-delà d'une hauteur de 10 mètres, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 10.4.** Dans les secteurs **UCa** et **UCc**, au faite du toit, la hauteur maximum de toutes les constructions, quel qu'en soit l'usage, est fixée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant.
- 10.5.** La hauteur des abris de jardin admis au sein des terrains cultivés à protéger ne pourra être supérieure à 3 mètres.
- 10.6.** Dans le périmètre délimité au plan de zonage par le symbole "*règle architecturale particulière*", en cas de toiture terrasse ou toit plat végétalisé admis exclusivement dans ce périmètre, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 7 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous forme d'attique. Dans tous les cas, la hauteur maximale de 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux ne pourra être dépassée.

## **UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages et ne pas porter atteinte aux perspectives sur la Vieille Ville. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

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

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

## 11.2. Matériaux

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

## 11.3. Clôtures

**Les clôtures le long des voies publiques**, s'il en est réalisé, seront constituées de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie de conception simple, surmontant ou non un mur bahut ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre, sans que la hauteur totale n'excède 1,50 mètre. Ces clôtures pourront être doublées ou constituées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les murs de 1,50 mètres de hauteur maximum sont également autorisés sous réserve d'un traitement architectural de qualité.

**Les clôtures sur limites séparatives de propriétés riveraines** seront constituées par des grilles, grillages, dispositifs à claire-voie, clôtures pleines élevés ou non sur mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre. Ces clôtures pourront être doublées ou constituées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

#### **11.4. Toiture**

En référence à une typologie traditionnelle locale, les constructions devront présenter une toiture à 2 pans, la ligne de faîtage devant être parallèle au plus grand côté. La pente des toitures devra être supérieure à 40°. La couverture devra être constituée de tuiles plates à écailles ou plates à pureau plat de densité supérieure ou égale 15 tuiles au mètre carré ou à relief de densité supérieure ou égale à 12,5 tuiles au mètre carré.

La longueur maximale de ligne de faîtage continue de bâtiment à construire ne devra pas excéder 15 mètres. Au-delà de cette longueur, la ligne de faîtage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but. Pour les équipements publics la couverture devra présenter un aspect de tuiles terre cuite rouge.

Toutefois, des extensions et agrandissements aux caractéristiques différentes sont autorisés pour les constructions existantes, sous réserve du respect d'une harmonie globale.

Par ailleurs, il sera également admis des caractéristiques de toiture et de pente de toiture différentes pour les constructions à usage d'activité et les annexes.

En outre, dans le périmètre délimité au plan de zonage par le symbole "*règle architecturale particulière*", les toitures-terrasses, les toits plats et les toits plats végétalisés sont également autorisés pour les maisons d'habitation.

#### **11.5. Remblais**

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

#### **11.6. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères**

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs, permettant le tri des ordures ménagères en attente de collecte.

## **UC 12 : Obligations en matière de réalisation 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 et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13. 1.** Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.

**13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

## **UC 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**14.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

**14.2.** A l'exception des dispositifs d'éclairage des équipements publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.

## CHAPITRE IV - ZONE UD

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*Cette zone englobe exclusivement un ensemble de hangars viticoles.*

### Articles

#### **UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions autres que celles visées à l'article UD 2 ci-dessous.

#### **UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions et installations nécessaires à la mise en place de hangars viticoles.

#### **UD 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

## **UD 4 : Desserte par les réseaux 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 qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. 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.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

## **UD 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

**UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter sur l'alignement architectural formé par les constructions préexistantes.

**UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites séparatives. Par rapport aux limites de fonds de parcelles, correspondant à la limite de la zone UC, les constructions devront respecter une distance minimale de 7 mètres.

**UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**UD 9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**UD 10 : Hauteur maximum des constructions**

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant avant travaux.

**UD 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble de la zone devront être recherchées.

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

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

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

D'une manière générale, les matériaux employés devront être en harmonie avec les matériaux des hangars existants.

### **11.3. Toiture**

Les toitures seront en harmonie avec les toitures des hangars existants et former avec eux une unité architecturale.

## **UD 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UD 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des et des aires être traités et entretenus.

Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

**UD 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.



## **CHAPITRE V – Zone UE**

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*Cette zone est vouée exclusivement à l'accueil d'activités économiques.*

### **Articles**

#### **UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article UE 2 ci-dessous et notamment :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les établissements et installations soumis à autorisation au titre de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- les fouilles dans le terrain en vue de l'extraction de pierres, de sable et de cailloux, l'ouverture de carrières sont interdites ;
- les campings et le stationnement de caravanes ;
- les épaves de véhicules.
- les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de service et de bureau ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les bâtiments à usage viticole et vinicole ;
- les activités commerciales liées aux occupations admises ;
- l'édification de clôtures ;
- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

Les caractéristiques géométriques et techniques des voies doivent être adaptées à leurs destinations.

Elles doivent garantir l'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasses publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées au strict minimum nécessaire au bon fonctionnement de l'activité.

Un aménagement particulier de l'accès peut être imposé pour tenir compte du caractère des aménagements paysagers de la voie publique.

### **UE 4 : Desserte par les réseaux 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 qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, les câbles téléphoniques, les réseaux et les branchements de télédistribution doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Les coffrets de concessionnaires situés en limite de propriété doivent être intégrés au mur de clôture.

Les postes de transformation électriques doivent être intégrés architecturalement aux constructions.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Le réseau collecteur des eaux pluviales garantit l'écoulement des eaux pluviales pour une surface imperméabilisée de la parcelle inférieure ou égale à 50% de la surface totale de la parcelle. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent dans cette limite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau. Dans le cas d'une surface imperméabilisée supérieure, l'acquéreur devra réaliser sur sa propre parcelle les volumes de stockage nécessaires.

### **UE 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

### **UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des bâtiments principaux doit respecter une marge de recul de 4 mètres au minimum par rapport aux limites d'emprise publique.

### **UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1. Pr rapport aux limites de la zone**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de la zone 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 6 mètres.

## **7.2. Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone**

Sauf en cas d'implantation sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

**7.3.** En cas de projet groupé faisant l'objet de conception unique, d'autres implantations pourront être retenues par rapport aux limites séparatives.

## **UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**8.2.** En cas de projets groupés faisant l'objet de conception unique, d'autres implantations pourront être retenues sur une même propriété.

## **UE 9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

## **UE 10 : Hauteur maximum des constructions**

*Niveau de référence :*

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du niveau de voirie au milieu de la voie d'accès.

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres pour tout point du bâtiment.

Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Chacun des projets de construction doit être étudié en fonction du site, des autres édifices et de leurs ensembles de clôtures déjà réalisés ou en cours de réalisation (dès qu'un permis de construire est consultable).

### **11.1. Bâtiments**

Les volumes bâtis sur les parcelles jouxtant la voie de desserte doivent faire l'objet d'une composition volumétrique s'appuyant sur des directions parallèles à cette route.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2 Matériaux**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (telles que briques creuses) est interdit. Les murs pignons et les murs des toitures des corps secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme ou la couleur à celui des façades principales.

Les bardages métalliques et toute imitation de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois) sont interdits.

L'utilisation de plusieurs matériaux est envisageable (maçonnerie appareillée et/ou enduite, bardage bois, vêtue de pierre, ...). On veillera néanmoins à éviter la multiplication des effets et on recherchera une unité d'ensemble.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviales seront obligatoirement réalisées en matériaux métalliques (zinc galvanisé, cuivre, ...).

### **11.3. Clôtures, murs, murets et talus**

Rappel : Les clôtures, murs et murets, s'ils sont prévus, devront figurer sur les plans de demande des permis de construire.

Un ensemble «mur-clôture» doit s'implanter en limite de propriété et doit être constitué soit d'un grillage à larges mailles soit d'un mur béton brut, peint ou lazuré.

Un couronnement écartant les eaux de ruissellement ou tout système empêchant les dégradations liées aux écoulements d'eau devra être prévu, à l'exception des tuiles canal.

Les portillons d'entrées ne devront en aucun cas dépasser la hauteur totale de la clôture, ni être constitués en PVC.

Cet ensemble ne peut être interrompu que pour permettre l'aménagement de stationnement public hors clôture.

La hauteur des clôtures sera de 1,80 mètres par rapport au niveau de voirie finie.

Toutefois, si elles se révèlent indispensables, notamment autour des zones de stockage demandant des espaces de sécurité, leur hauteur pourra être portée à 2 mètres.

On privilégiera un dispositif à claire-voie des grillages à larges mailles permettant le passage éventuel de la végétation ou mieux encore des plantations arbustives. Les clôtures doivent être garnies d'un écran végétal permettant de réduire son impact.

Ces dispositifs peuvent être accompagnés ou remplacés par des mouvements de terre engazonnés et plantés.

#### **11.4. Talus et murets de soutènement**

*Niveau de référence pour l'application du présent article :*

Le niveau de référence pour l'application du présent article est la cote altimétrique du point le plus proche de la voie ou emprise publique la plus proche du talus projeté.

Les documents du projet doivent représenter tous les mouvements de terre avec leurs côtes altimétriques.

Les murets de soutènement et les talus sont autorisés pour des aménagements paysagers permettant de rattraper le niveau du sol. Ils doivent être intégrés harmonieusement au projet architectural. Les talus et murets sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre par rapport au niveau de référence défini à cet article.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation.

Leur implantation devra se faire en respect des aménagements paysagers de l'ensemble de la zone (matériaux, coloris, hauteur, essences végétales).

## 11.5. Toiture

Une toiture à pente accusée s'apparentant au type traditionnel pourra être réalisée sur les bâtiments, si toute dimension du bâtiment perpendiculaire à la ligne de faîtage est inférieure à 12 mètres.

Les toitures terrasses, les toitures modulaires (shed), courbes ou tout autre forme de factures modernes sont autorisées.

Les toitures de moins de 15 % de pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal. Les couvertures en fibrociment brut sont interdites.

Les toitures doivent être considérées comme les "5ème façades". En effet, la topographie, le modelé des pentes de logements, l'aménagement de la zone touristique, entraînent que bon nombre des toitures des futures constructions seront visibles.

Il est donc demandé :

- qu'elles dissimulent les diverses installations techniques (extracteurs, machineries d'ascenseurs, tuyauteries...) ou que ces installations soient disposées de manière cohérente et structurée.
- que leur finition soit soignée, en privilégiant des toitures sèches dans la teinte des façades.

## 11.6. Aires de dépôts et de stockages, Ordures ménagères

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres et d'arbustes variés d'une hauteur maximale de 3 mètres choisis majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier) afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs, permettant le tri des ordures ménagères en attente de collecte.

Ces aménagements devront se faire en cohérence avec l'aménagement paysager et le projet architectural.

## **UE 12 : Obligations en matière de réalisation 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 et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

Le nombre de stationnement par établissement sera défini en fonction de la nature réelle de l'activité et de ces besoins.

Les aires de stationnement doivent être implantées sur les côtés latéraux ou à l'arrière des bâtiments.

Lors de changement d'affectation ou de destination, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet.

## **UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** L'espace paysager de la parcelle ne pourra être inférieur à 15%.  
L'espace paysager correspond à un espace planté ou, dans une faible proportion, minéralisé si l'aménagement de cet espace paysager a fait l'objet d'un projet cohérent.

50 % de la superficie des toitures terrasses végétalisées peut être comptabilisée dans cet espace paysager.

**13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent règlement.

## **UE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE VI– ZONE AU

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*La zone **AU** ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent P.L.U. coïncide avec les secteurs de développement urbain aménageables sous condition. Il s'agit des secteurs :*

- **AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat ; ce secteur comprend un sous-secteur **AUa1** donnant lieu à des dispositions particulières ;
- **AUb** destiné à l'accueil d'équipements communaux ;
- **AUe** à vocation d'activités économiques qui se partage en deux sous-secteurs :
  - **AUe1** inscrit en vue de l'accueil **d'activités économiques, notamment exclusif de hangars agricoles et viticoles, de surfaces commerciales limitées et d'équipement public** ;
  - **AUe2** instauré dans le but de permettre l'implantation d'activités économiques, commerciales et de services.

*La zone **AU** stricte correspond à une réserve à moyen et à long terme, destinée à l'accueil d'activité économique et industrielle, qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par voie de modification ou de révision du P.L.U. après révision du Schéma de Cohérence Territoriale ou à la suite d'une déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du SCoT et du P.L.U.*

### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2** et notamment :

- les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- les commerces alimentaires de détail de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1.** Dans l'ensemble des secteurs sont admis :

- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3., AU 2.4. et AU 2.5. ;
- l'extension mesurée des constructions existantes.

**2.2.** Dans les secteurs **AUa** et le sous-secteur **AUa1**, les constructions et installations à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global des secteurs,
- que chaque opération porte soit sur la totalité du secteur ou du sous-secteur, soit sur une superficie minimale de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares ; pour le secteur AUa Sud, situé rue de la 1<sup>ère</sup> Armée, ce seuil est porté à 1 ha ;
- que l'aménagement des secteurs et du sous-secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

**2.2.** Dans le secteur **AUb**, les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements communaux dans le cadre d'une opération d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elle permette un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres à l'opération soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

**2.3.** Dans le secteur **AUe**, sont admises :

- les constructions et installations destinées *exclusivement* à la mise en place de hangars viticoles et agricoles, *les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de commerce – à l'exclusion des commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente et les commerces alimentaires de détail de plus de 80m<sup>2</sup> de surface de vente* – dans le sous-secteur **AUe1** ;
- les constructions et installations à usage d'habitation, de commerce- à l'exclusion des commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente ainsi que des commerces alimentaires de détail de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente-, de bureaux, de services, d'activités économiques dans le sous-secteur **AUe2** ;

aux conditions suivantes :

- les constructions et installations devront permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines et naturelles limitrophes et une insertion satisfaisante et exemplaire dans le paysage environnant et le site ;
- les équipements propres aux opérations devront être réalisés de manière à permettre une desserte, une organisation et un aménagement cohérents portant sur l'ensemble du secteur **AUe** ;
- en cas d'un aménagement par tranche, une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation devra être respectée afin

de ne pas entraver l'aménagement global du secteur et de manière à ne pas créer des enclaves non urbanisables ;

- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- l'aménagement du secteur **AUe** devra être compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, exclusivement en sous-secteur **AUe2** sont autorisés les locaux à usage d'habitation liés à des locaux d'activités aux conditions suivantes :

- les locaux d'habitation devront être limités à un logement par activité économique ;
- l'édification des locaux d'activité devra être effectuée antérieurement à celle de l'habitation, sauf si les locaux d'activité et d'habitation sont intégrés au sein du même bâtiment ;
- la surface de plancher du logement est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

### **AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Tous secteurs**

#### **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, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum.

## **AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **Tous secteurs**

#### **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.

#### **4.2. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

##### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur.

Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

#### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

**AU 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés de manière à assurer le raccordement futur de chacun des logements ou locaux à usage professionnel à un réseau de communications électroniques à très haut débit.

**AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Tous secteurs**

L'implantation des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer devra s'effectuer soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimal de trois mètres par rapport à cet alignement.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

**AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Secteurs AUa, sous-secteur AUa1 et sous-secteur AUe2**

- 7.1. A moins que la construction ne soit édifiée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect  $L \geq H/2$  minimum 3 mètres).

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En cas d'implantation de maisons accolées par le pignon ou maison en bande, cette hauteur sur limite séparative pourra être portée à 10 mètres.

- 7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

### **Secteur AUb et sous-secteur AUe1**

- 7.3.** Sauf en cas d'implantation sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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.

En cas de projet groupé faisant l'objet d'une conception unique, d'autres implantations pourront être retenues par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans le sous-secteur **AUe1**, les constructions ne pourront être établies d'une limite séparative à l'autre, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives latérales opposées. Seule l'implantation sur une seule limite latérale est admise.

### **AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.
- 8.3.** Entre bâtiments à usage d'activité, il n'est pas fixé de règles.

### **AU 9 : Emprise au sol des constructions**

#### **Secteurs AUa et sous-secteur AUa1,**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

#### **Secteur AUb, sous-secteurs AUe1 et AUe2**

Il n'est pas fixé de règle.

## **AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

### **Secteurs AUa et sous-secteur AUa1**

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 12 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.
- 10.3.** Dans le sous-secteur **AUa1**, la hauteur maximale des constructions à l'acrotère mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 7 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous forme d'attique. Dans tous les cas la hauteur maximale de 10 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux ne pourra être dépassée.

### **Secteur AUb**

- 10.5.** Au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 8 mètres.

### **Sous-secteurs AUe1 et AUe2**

- 10.6.** Au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 12 mètres.
- 10.7.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

## **Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Secteurs AUa et sous-secteur AUa1**

#### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

#### **11.2. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

#### **11.3. Matériaux**

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

#### **11.4. Toitures**

En référence à une typologie traditionnelle locale, les constructions devront présenter une toiture dont la ligne de faîtage doit être parallèle au plus grand côté. La pente des toitures devra être supérieure à 40°. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Pour les extensions, agrandissements, annexes et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la pente de toiture est libre.

Dans le sous-secteur **AUa1**, seuls sont autorisés les toits plats végétalisés, les toits plats et les toitures-terrasses.

La longueur maximale de ligne de faîtage continue de bâtiment à construire ne devra pas excéder 15 mètres. Au-delà de cette longueur, la ligne de faîtage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but.

#### **11.5. Remblais**

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

#### **11.6. Clôtures**

Les clôtures le long des voies publiques, s'il en est réalisé, seront constituées de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie de conception simple, surmontant ou non un mur bahut ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre, sans que la hauteur totale n'excède 1,50 mètre. Ces clôtures pourront être doublées ou constituées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les murs de 1,50 mètres de hauteur maximum sont également autorisés sous réserve d'un traitement architectural de qualité.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des grilles, grillages, dispositifs à claire-voie, clôtures pleines élevés ou non sur mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre. Ces clôtures pourront être doublées ou constituées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Par ailleurs, les haies droites hautes et masquantes à base exclusivement de résineux sont interdites.

### 11.7. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs, permettant le tri des ordures ménagères en attente de collecte.

#### Secteur AUb, sous-secteurs AUe1 et AUe2

### 11.8. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées.

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

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

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

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

Les ~~constructions hangars viticoles et agricoles~~ autorisées en sous-secteur **AUe1** devront être constitués par des matériaux devant assurer une bonne isolation phonique.

### 11.9. Dépôts et stockage

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

## 11.10. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

### *Dans la zone AUe1 :*

*Les clôtures sur rue pourront être constituées par des grilles ou grillages de conception simple et de hauteur de 2 mètres maximum et/ou par des haies arbustives constituées d'essences locales.*

*Les clôtures sur limites séparatives devront être :*

- soit constituées par des haies arbustives constituées d'essences locales,*
- soit constituées par des grilles ou grillages de conception simple et d'une hauteur maximum de 2 mètres de haut doublées de haies arbustives constituées d'essences locales.*

*Dans tous les cas, la base de la clôture sera décollée d'au moins 10 cm du sol de manière à permettre la circulation de la petite faune terrestre (hérissons...)*

## **AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **Tous secteurs**

**12.1.** Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

**12.2.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

**12.3** *Les aires de stationnement des véhicules légers devront être perméables.*

## **AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **Secteurs AUa et sous-secteur AUa1**

**13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Une superficie minimum de 20% du terrain de construction devra être plantée.

**13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies de préférence parmi des essences locales, fruitières ou feuillues figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

### **Secteur AUb, sous-secteurs AUe1 et AUe2**

**13.3.** Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues figurant parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

*Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces espaces verts devront représenter au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière.*

*Tout projet de construction est accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.*

**13.4.** *Dans le secteur **AUe1**, les limites séparatives (entre les différents lots et/ou en arrière de chaque lot) devront être systématiquement plantées de haies arbustives constituées d'essences locales adaptées au contexte.*

~~**13.4.** *Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.*~~

**13.5.** *Sauf en cas d'installation d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 4 places au minimum. **Ces arbres doivent présenter un houppier suffisamment développé pour créer de l'ombrage.***

#### **AU 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**14.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

**14.2.** A l'exception des dispositifs d'éclairage des équipements publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.

## CHAPITRE VII - ZONE A

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*La zone **A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres labourables de plaine et du vignoble classé AOC.*

*Cette zone présente également un grand intérêt du point de vue paysager et du cadre de vie. Cette zone comprend :*

- *un secteur **Aa** correspondant au vignoble classé AOC au sein duquel toute construction est interdite en raison de la sensibilité paysagère du site ;*
- *un secteur **Ab** destiné à la restauration des caves viticoles existantes ;*
- *un secteur **Ac** délimité pour permettre l'entretien des engins utilisés par l'activité viticole ;*
- *un secteur **Ad** admettant les constructions et installations nécessaires à l'activité de recyclage de déchets organiques ;*
- *le secteurs **Ae** autorisant les cribs à maïs et les constructions servant d'abri aux installations d'irrigation.*

*La zone A requiert également une protection en tant que zone d'épandage des crues de la Lauch délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondation.*

### Articles

#### **A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- La destruction des murets en pierre sèche présents au sein du vignoble et leur remplacement par des murs en béton.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux divers, déchets et véhicules.
- Les parcs d'attraction.

- La suppression des calvaires et des fossés, cours d'eau et de leur végétation d'accompagnement, matérialisés au plan de zonage par la trame "Elément de paysage délimités au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme", est interdite.
- Dans le secteur Aa, correspondant au périmètre du vignoble classé A.O.C., les constructions et installations nouvelles liées aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1- et L 113-2 du Code de l'Urbanisme matérialisés au plan de zonage.
- Toute construction et installation au sein de l'ancienne décharge matérialisée au plan de zonage.
- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, figurant en annexe au présent dossier.

## **A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Dans l'ensemble de la zone A y compris dans les secteurs Aa, Ab, Ac, Ad et Ae sont admis,**

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de cheminements piétonniers et pistes cyclables,
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable, les aires publiques de stationnement, ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, s'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques,
- l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes dans la limite de 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative.

- 2.2.** En secteur **Aa**, délimité en vue de préserver le vignoble classé AOC, l'édification de murets devra s'effectuer en pierres sèches traditionnelles. Toutefois, les murs de soutènement en béton sont autorisés sous réserve d'un parement en pierre de ces ouvrages.
- 2.4.** L'aménagement, la restauration des caves viticoles existantes dans le secteur **Ab**, sans dépassement du niveau du sol existant à la date d'approbation du P.L.U.
- 2.5.** En secteur **Ac**, sont admis les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité viticole.
- 2.6.** Exclusivement au sein du secteur **Ae** sont admis, les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres, à condition que leur emprise n'excède pas 16 m<sup>2</sup>, et les cribs à maïs, sauf dans le périmètre soumis au risque élevé d'inondation du PPRI de la Lauch.
- 2.7.** En secteur **Ad** sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité de recyclage de déchets.
- 2.8.** 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 sont soumis à autorisation préalable.
- 2.9.** A l'intérieur de la zone **A** et des secteurs **Ac**, **Ad** et **Ae**, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, figurant en annexe au présent dossier.

**A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

### **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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

Aucun accès direct à la RD 83 n'est autorisé.

#### **A 4 : Desserte par les réseaux 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.

#### **A 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf en cas de transformation et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins d'exploitation ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 83.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Pour des raisons de sécurité, les pylônes et notamment ceux liés aux ouvrages de transport d'électricité, doivent être situés à plus de 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales. Cette distance est portée à 8,5 mètres pour la RD 83.

**A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** D'autres implantations sont également autorisées dans le cas des constructions et installations ferroviaires si les conditions techniques l'imposent.

**A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**A 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 16 m<sup>2</sup>.
- 9.2.** Les extensions des maisons d'habitations existantes ne pourront excéder 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative.

**A 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** En cas d'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.

- 10.3.** S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur de 8 mètres peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnus indispensables.
- 10.4.** Au sein du secteur **Ae**, la hauteur des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 3,50 mètres. La hauteur des cribs à maïs est limitée à 8 mètres.
- 10.5.** Dans le secteur **Ad**, la hauteur maximale des constructions ne pourra être supérieure à celle des constructions présentes sur le site.

## **A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Constructions**

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect, un volume, des teintes et être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site, au paysage et à l'environnement.

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

Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres devront recevoir un traitement extérieur choisi en accord avec l'environnement naturel et comporter une toiture à 2 pans couvertes de tuiles ou une couverture imitation tuile.

### **11.2. Clôtures**

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...) et des insectes marcheurs.

Les murs-clôtures existants pourront être reconstruits en conservant leur aspect initial.

## **A 12 : Obligations en matière de réalisation 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.

## **A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1.** En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées.
- 13.2.** Les bosquets et les haies délimités au plan de zonage sont classés et soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 13.3.** Les calvaires figurant au plan de zonage sont repérés comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4.** Les cours d'eau, fossés et leur végétation d'accompagnement figurant au plan de zonage sont repérées comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 13.5.** En cas de nouvelles constructions à l'intérieur du secteur **Adi**, il sera exigé un programme de plantations de haies champêtres à base d'essences locales, fruitières ou feuillues, figurant majoritairement parmi la liste jointe en annexe du présent dossier

## **A 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.



## CHAPITRE VIII - ZONE N

*Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation*

*La zone **N** englobe principalement la forêt communale occupant la partie montagneuse du territoire communal ainsi que des boisements privés à la périphérie et le vallon du Bechtal. La zone N se distribue également en plaine, recouvrant le site de la gravière et le secteur de jardins le long de la voie ferrée. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique. La zone N comprend :*

- *un secteur **Na** correspondant à la zone verte de loisirs en amont de la cité ;*
- *un secteur **Nb** recouvrant le site de la station d'épuration intercommunale ;*
- *un secteur **Nc** de jardins ;*
- *un secteur **Nd** affecté à l'accueil de constructions à vocation d'hébergement touristique en prolongement du domaine touristique implanté sur la commune voisine de Voegtlinshoffen ;*
- *un secteur **Ne** destiné à permettre le réaménagement du bâtiment existant.*

*La zone N de plaine requiert également une protection au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch.*

### Articles

#### **N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets, ferrailles, véhicules et matériaux divers.
- La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les parcs d'attraction
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières, sauf dans le périmètre délimité au plan de zonage conformément à l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, et la création d'étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.1.
- Le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme matérialisés au plan de zonage.
- La suppression des calvaires matérialisés au plan de zonage par la trame "Elément de paysage délimités au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme", est interdite.
- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, figurant en annexe au présent dossier.

**N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone **N** y compris dans les secteurs **Na, Nb, Nc, Nd, Ne** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 11**,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable, les aires publiques de stationnement, ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection,

**sauf dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne**

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur écologique des sites ainsi que les abris destinés aux randonneurs ;

- les ruchers à condition que leur emprise n'excède pas 16 m<sup>2</sup> et leur hauteur 4 mètres ;
  - l'extension, l'agrandissement, la reconstruction et la réfection des abris forestiers existants.
- 2.2.** Dans le secteur **Na**, les équipements et installations à structure légère et de faible emprise, destinés à l'aménagement d'une zone verte de loisirs.
- 2.3.** Dans le secteur **Nb**, les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
- 2.4.** Dans le secteur **Nc**, la construction d'abris de jardins à raison d'un par parcelle. Par abri de jardin, il faut entendre une construction démontable dont l'emprise ne peut excéder 12 m<sup>2</sup> et la hauteur 4 mètres et servant uniquement d'entrepôt et de refuge contre les intempéries.
- 2.5.** Dans le secteur **Nd** sont admises les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une structure d'hébergement touristique, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, de loisirs et pédagogiques. Ces occupations et utilisations du sol doivent être mises en œuvre de manière compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur.
- 2.6.** Dans le secteur **Ne** sont admis les travaux de réhabilitation, restauration, réaménagement et extension du bâtiment existant nécessaires à une structure commerciale ou d'hébergement touristique.
- 2.7.** Au sein du périmètre délimité au plan de zonage conformément à l'article R 151-34 du Code de l'Urbanisme, sont admis les affouillements, installations et occupations du sol nécessaires à l'exploitation de la gravière sous réserve :
- d'une remise en état des lieux progressive et de renaturation, au fur et à mesure du développement de l'exploitation,
  - de ne pas porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.
- Cette remise en état devra être effectuée en respect et en liaison avec les milieux environnants.
- 2.8.** 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 sont soumis à autorisation préalable.

**2.9.** A l'intérieur de la zone **N** et des secteurs **Nb**, **Nc** et **Ne**, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, figurant en annexe au présent dossier.

**N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

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

**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 et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

Dans le secteur Ne, aucun accès direct à la RD 83 n'est autorisé.

**N 4 : Desserte par les réseaux 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.

**N 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règles.

**N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le long des voies communales, chemins ruraux et forestiers, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Pour des raisons de sécurité, les pylônes et notamment ceux liés aux ouvrages de transport d'électricité, doivent être situés à plus de 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales. Cette distance est portée à 8,5 mètres pour la RD 83.

**N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2.** Dans le secteur **Nc**, les abris de jardins pourront s'implanter sur limite séparative ou en retrait de ces limites.

**7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

**N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

## **N 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1.** L'emprise au sol maximum des ruchers est fixée à 16 m<sup>2</sup> et celle des abris de chasse à 24 m<sup>2</sup>.
- 9.2.** Dans le secteur **Nc**, l'emprise maximum des abris de jardins est limitée à 12 m<sup>2</sup>.
- 9.3.** Dans le secteur **Nd**, l'emprise maximum des constructions est fixée à 5% de la superficie du terrain.
- 9.4.** Dans le secteur **Ne**, l'extension du bâtiment principal et des annexes en place est limitée à 30 % de l'emprise initiale de la construction à la date d'approbation du présent P.L.U. et ce de manière non cumulative.

## **N 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1** Au faite du toit la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres. Les ruchers ne pourront dépasser une hauteur de 4 mètres.
- S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, la hauteur de 8 mètres peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnus indispensables.
- 10.2.** Au sein du secteur **Nb**, la hauteur maximum des ouvrages et constructions est fixée à 10 mètres. Dans le secteur **Nc**, la hauteur maximum des abris de jardin est limitée à 4 mètres.
- 10.3.** Dans le secteur **Nd**, au faite du toit, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à 10 mètres mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation.
- 10.4.** Dans le secteur **Ne**, la hauteur de l'extension du bâtiment principal ne pourra être supérieure à celle de la construction initiale. Les extensions des annexes dissociées du bâtiment principal ne pourront dépasser une hauteur de 6 mètres.

**N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 11.1.** Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter des teintes, un aspect extérieur, un volume et être implantées de manière à garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les ruchers, les abris de chasse et, dans le secteur **Nc** les abris de jardin, devront comporter un traitement extérieur de façade en bois et une toiture couverte de tuiles ou de bardeaux de bois.

- 11.2.** Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...) et des insectes marcheurs.

- 11.3.** En outre, dans le secteur **Nd**, les constructions admises devront par leur traitement, volume et architecture de qualité s'inscrire en tant qu'éléments favorables d'animation et d'enrichissement du site et du paysage.

- 11.4.** Dans le secteur **Ne**, les extensions du bâtiment principal devront respecter les caractéristiques architecturales de la construction d'origine, notamment en ce qui concerne la forme et la pente de toiture.

S'agissant des annexes, la pente de toiture est libre, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

**N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération d'aménagement, 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.

**N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Dans le vallon du Bechtal, la prairie matérialisée au plan de zonage est identifiée comme «Elément de paysage délimité au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.»

Les massifs forestiers qui couvrent les parties sommitales du territoire communal, matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espace boisé classé à conserver», sont soumis au régime des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, figurant parmi la liste jointe en annexe du présent dossier.

**N 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

# ANNEXES



## SOMMAIRE

<b>REGLES GENERALES D'URBANISME.....</b>	<b>85</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....</b>	<b>89</b>
<b>ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....</b>	<b>91</b>
<b>LISTE DES PLANTATIONS.....</b>	<b>92</b>
<b>ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>93</b>



## **REGLES GENERALES D'URBANISME**

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

### **Article R.111-2**

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

### **Article R.111-4**

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

### **Article R111-20**

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

### **Article R111-21**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

## **Article R111-22**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

## **Article R111-23**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

#### **Article R111-24**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

#### **Article R111-25**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **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.

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT<sup>1</sup>

### - Habitat

#### Normes établies selon la Surface de Plancher

##### Habitat collectif

- jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher ;
- Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, il sera rajouté 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> Surface de Plancher, ce chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.

##### Maison individuelle ou habitat individuel groupé :

- jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, 2 places ;
- Au-delà de 170 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### Normes établies selon le nombre de logements

- Studio : 2 places ;
- Appartement à partir de 2 pièces : 2 places ;
- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places

En outre, pour les immeubles comprenant plusieurs logements, sauf en zone UA, il sera rajouté 3 places par tranche de 5 logements en vue de l'accueil des visiteurs.

Dans tous les cas, dans le cas d'un immeuble comprenant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé pour le stationnement des vélos.

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences sénior : 1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+ aire de service
- commerces isolés : 60% de la S.P. minimum 2 places

En zone **UA**, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour les commerces liés à des locaux à usage d'habitation.

---

<sup>1</sup> Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

- centres commerciaux de plus  
2.000 m<sup>2</sup> : 100 % S.P. affectée au commerce + de  
places de livraison (100 m<sup>2</sup> minimum)
- bureaux : 60 % S.P.
- ateliers, dépôts : 10 % S.P.
- cliniques : 60 % S.P.
- hôpitaux : 40 % S.P.
- hôtel : 1 place par chambre + places  
nécessaires au personnel
- restaurant : 1 place pour 3 places assises +  
places nécessaires au personnel
- hôtels-restaurants : le nombre de places exigé correspond  
au chiffre maximum entre le nombre requis au titre du restaurant et le nombre  
requis au titre de l'hôtel selon les normes précédentes.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
- spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m<sup>2</sup>/2 élèves
- secondaire : 1 pl/7 élèves
- supérieur : 1 pl/7 élèves

*En outre, pour tous les types d'établissement, devra être prévu un emplacement destiné au stationnement des vélos répondant aux besoins propres de l'établissement.*

## **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.

## LISTE DES PLANTATIONS

### Principales essences à utiliser pour la constitution de haies basse, haies champêtres, haies hautes et écrans boisés

#### Arbustes

Aubépine monogyne  
Cerisier de Sainte Lucie  
Chèvrefeuille des bois  
Cornouiller mâle  
Cornouiller sanguin  
Bourdaine  
Eglantier  
Fusain d'Europe  
Néflier  
Noisetier  
Nerprun purgatif  
Prunellier  
Saule marsault  
Sureau noir  
Troène commun  
Viorne lantane

#### Arbres de haute tige

Bouleau  
Charme  
Chêne sessile  
Cormier  
Erable champêtre  
Erable plane  
Merisier  
Noyer  
Tilleul à petites feuilles

Tous les arbres fruitiers qui poussent traditionnellement dans le secteur.

Le mélange de ces différentes essences au sein d'une même haie est possible voire souhaité.

## **ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME**

### **Article L113-1**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

### **Article L113-2**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.





