

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## Westhalten



### 3.c Règlement

PLU approuvé par Délibération du Conseil  
Municipal du

Le Maire :



Novembre 2017

## **SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UC</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UE</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE IV – ZONE A</b>	<b>24</b>
<b>CHAPITRE V – ZONE N</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXE - Normes de stationnement</b>	<b>34</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - Champ d'application territorial du plan

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

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

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

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

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

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

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

#### **Article R 111-26**

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

#### **Article R 111-27**

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

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

### **3 - Division du territoire en zones**

Le P.L.U. de Westhalten définit :

Des zones urbaines U qui comprennent :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UC comprenant des secteurs UCa, UCb et UCc;
- une zone urbaine UE divisée en trois secteurs UEa, UEb et UEc.

La zone agricole A qui comprend des secteurs Aa, Ab, Ad, Af, Ag et Ah.

La zone naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ns, Ne et Nf.

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

### **4 - Adaptations mineures**

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

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

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

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

A Westhalten, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **depuis moins de 10 ans** sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la sécurité publique.

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

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

## **7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz**

### Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Les lignes électriques et postes de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

### Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront si nécessaire déroger à l'application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

## **8 - Dispositions générales concernant les routes et les cours d'eau**

Sont autorisés dans toutes les zones, les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes, ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

## CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« La zone UA recouvre le village ancien de Westhalten. Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu dense et des volumes bâtis importants. Elle exerce une fonction centrale à dominante d'habitation, d'activités et de services publics»

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

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - l'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière, la création d'étangs.
- 1.3. La destruction totale ou partielle d'éléments du patrimoine à protéger et à conserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.

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

- 2.1. La création de nouveaux établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement est autorisée s'ils répondent aux besoins des habitants de la zone et sont compatibles avec un voisinage d'habitat.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement est admise s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances incompatible avec le voisinage d'habitat.
- 2.3. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.4. L'extension des bâtiments agricoles existants est possible dans la zone s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

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

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

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

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

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

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

### **4.1 Adduction d'eau potable**

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

### **4.2 Electricité et télécommunications**

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

### **4.3 Assainissement**

#### ***Eaux usées***

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

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

#### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

En cas de réhabilitation ou de construction d'immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, des lignes de communications électroniques à très haut débit doivent être prévues pour chaque logement ou local professionnel.

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

- 6.1** Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.
- 6.2** En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées soit sur l'alignement des voies, soit dans une bande de 4 mètres maximum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3** En cas de démolition d'un bâtiment implanté dans un alignement de façades, l'ordre continu de l'aspect de la rue doit être assuré par la conservation ou l'édification d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres, percé ou non d'un porche.
- 6.4** Les dispositions des paragraphes 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- aux bâtiments édifiés à l'arrière ou en continuité d'un bâtiment existant répondant aux conditions visées aux paragraphes précédents;
  - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie;
  - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles qui précèdent ;
  - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
  - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
  - aux constructions à usage de remise, garage ou abri pour animaux d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres.

Dans ces cas, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiés en recul de la voie.



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

**7.1 Cas général :** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, 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 3 mètres.

**7.2 Le long des rues ou sections de rues où les constructions sont édifiées en ordre continu,** la construction d'une limite latérale à l'autre des parcelles est obligatoire en bordure de voie.

Sur les parcelles d'une largeur sur voie excédant celle des constructions, cet ordre continu peut être respecté par l'édification d'un mur plein d'une hauteur minimale de deux mètres, percé ou non d'un porche.

**7.3** La construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur limite séparative sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment voisin ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 4 mètres de hauteur sur limite et 10 mètres de longueur sur une limite ou 20 mètres sur deux côtés consécutifs.

**7.4** En cas d'existence d'un "Schlupf" entre deux propriétés, celui-ci devra être maintenu en cas de réhabilitation, reconstruction ou extension linéaire des bâtiments existants nonobstant les règles des paragraphes 7.1, 7.2 et 7.3.

**7.5** Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

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

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

**7.6** D'autres implantations que celles prévues aux paragraphes 7.2 et 7.3 sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Néant.

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

- 10.1** La hauteur maximale au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 13 mètres mesurés au droit du bâtiment à partir du point le plus bas du niveau de la chaussée de la voie lui donnant accès.
- 10.2** La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions de toute nature est limitée à 8 mètres mesurés au droit du bâtiment à partir du point le plus bas du niveau de la chaussée de la voie lui donnant accès.
- 10.3** En cas de réhabilitation, de reconstruction à l'identique ou d'extension linéaire mesurée d'un bâtiment dépassant les normes édictées aux paragraphes 10.1 et 10.2, ces travaux pourront être réalisés à condition qu'il n'en résulte pas une atteinte à la qualité du paysage urbain et que les servitudes initiales ne soient pas aggravées.
- 10.4** En outre, nonobstant les règles qui précèdent, les bâtiments et ouvrages d'intérêt public ainsi que les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

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

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes) ne doivent pas altérer le caractère local des sites et des paysages urbains environnants, notamment en ce qui concerne :

- le volume général,
- la forme des toitures,
- les matériaux pour leur aspect,
- les couleurs,
- les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures,
- l'adaptation au sol.

## 11.2 Dispositions particulières

### Couvertures :

Les couvertures doivent être conformes au bâti traditionnel en terme de pente, de format et de teinte. La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

### Corps principal des constructions à usage d'habitation :

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 40° et 55°.

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf dispositions d'origine contraires.

### Annexes, éléments d'accompagnement et extensions :

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les bâtiments et ouvrages d'intérêt public, pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes de faible emprise au bâtiment principal ou les extensions de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

### Façades :

Afin de maintenir l'homogénéité du centre ancien, en terme de couleur de façades, sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

### Capteurs solaires :

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

### Isolation thermique par l'extérieur :

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

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

Il conviendra, alors, de reproduire ces éléments par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, d'appuis de fenêtres, prolongement de la toiture...).

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

**12.1.** Des aires de stationnement d'une surface suffisante pour les besoins des occupations et utilisations du sol projetées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement exigé doit comporter les dimensions minimales suivantes : 2,50 mètres en largeur et 5 mètres en longueur.

**12.2.** Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup>

de surface de plancher des logements. En outre, pour les immeubles collectifs, l'accès par l'extérieur aux garages devra être réalisé à partir du niveau naturel du terrain, sans aménagement de rampe.

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

Néant.

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

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

## CHAPITRE II – ZONE UC

Extraits du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

*" La zone UC couvre les extensions du village ancien et comprend des équipements publics et des activités. Caractérisée par un bâti essentiellement résidentiel, cette zone peut encore être densifiée et la mixité des fonctions doit y être encouragée.*

*Elle comprend trois types de secteurs :*

- les secteurs UCa correspondant aux franges bâties situées en pied de coteaux;
- le secteur UCb à vocation mixte d'habitat et d'activités, situé le long de la RD 18bis;
- le secteur UCc, une enclave non bâtie importante à l'intérieur du tissu urbain.

*Ces deux derniers secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées à guider les opérations d'aménagement et de construction en permettant d'assurer à la fois une bonne organisation interne et leur intégration dans le site et le tissu urbain du village."*

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

- 1.1 Les constructions à usage de production industrielle ainsi que les nouvelles activités industrielles et artisanales pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels et artisanaux existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie d'accès et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- 1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6 Les constructions dans une zone de recul de 4 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.7 La destruction ou la modification de l'aspect des éléments de paysage identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- 1.8 La suppression, la réduction ou le changement de destination des espaces plantés ou à planter identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

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

- 2.1** Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'activités ou de services sont admises à condition d'être compatibles avec la vocation urbaine de cette zone et avec la proximité d'habitations.
- 2.2** L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement sont admis à condition que ces installations classées ne créent pas de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.3** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.4** L'extension des bâtiments agricoles existants est possible dans la zone s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.5.** Outre les dispositions du présent règlement, les aménagements, installations, travaux et constructions dans les secteurs UCb et UCc devront respecter les principes formulés dans les orientations d'aménagement et de programmation faisant l'objet du document 4 du dossier de PLU.

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

### **3.1 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.

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité du trafic sur la voie et de la circulation induite par l'opération d'aménagement ou de construction.

### **3.2 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir deux logements au plus et à 6 mètres dans tous les autres cas.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Le diamètre de cette place de retournement devra être au minimum de 16 mètres dans le cas des voies en impasse de plus de 40 mètres de longueur.

### **3.3 Dans les secteurs UCb et UCc :**

Outre l'application des dispositions qui précèdent, la desserte des opérations d'aménagement et de construction dans ces secteurs devra être conçue dans le respect des principes définis dans le document n°4 intitulé "Orientations d'Aménagement et de Programmation" contenu dans le dossier de PLU.

Pour le secteur UCb, tout nouvel accès direct sur la RD 18bis est interdit.

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

### **4.1 Adduction d'eau potable**

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

### **4.2 Electricité et télécommunications**

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

### **4.3 Assainissement**

#### ***Eaux usées***

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

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

#### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

Dans le secteur UCc, pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales, quand cela est possible, seront recueillies dans le milieu naturel superficiel.

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

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

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

- 6.1** Les constructions devront être établies avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois, lorsque les constructions voisines existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement visuel, la nouvelle construction pourra assurer la continuité dudit alignement.
- 6.2** En cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue, sauf s'il en résulte un risque pour la sécurité publique.
- 6.3** Les dispositions des articles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas aux :
- carports d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage et d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
  - terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
  - bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci ;
  - travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
  - constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées avec un recul de la voie inférieur à 4 mètres ou à l'alignement.

- 6.4** Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la rive des cours d'eau.
- Les clôtures implantées à moins de 4 mètres de la rive des cours d'eau doivent être réalisées de façon à pouvoir se démonter facilement.

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

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe suivant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** Des constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives si leur hauteur à l'égout du toit au droit de la limite séparative ne dépasse pas 5 mètres et leur longueur cumulée ne dépasse pas 10 mètres sur une seule limite et 20 mètres au total.



Sauf dans le secteur UCb, pour les bâtiments à usage d'activités, la hauteur ci-dessus peut être portée à 6 mètres au-delà d'une distance de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie principale desservant la propriété.

- 7.3** Les dimensions indiquées au paragraphe 7.2 ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en excéder ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Dans les secteurs UCa et UCb, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup> par bâtiment

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

- 10.1** La hauteur maximale au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 13 mètres mesurés au droit du bâtiment à partir du point le plus bas du niveau de la chaussée de la voie lui donnant accès.
- 10.2** La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions de toute nature est limitée à 8 mètres mesurés au droit du bâtiment à partir du point le plus bas du niveau de la chaussée de la voie lui donnant accès.
- 10.3** Dans les secteurs UCa, la hauteur des bâtiments ne pourra pas excéder un niveau droit plus un niveau de combles. Les sous-sols ne sont pas pris en compte comme niveau lorsque la dalle du rez-de-chaussée dépasse de moins de 2 mètres le point le plus bas du niveau de la chaussée au droit du terrain.

Dans tous les cas, outre les dispositions du paragraphe UC 10.1, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature ne pourra pas excéder 10 mètres mesurés verticalement en tout point du bâtiment par rapport au niveau du terrain naturel.

- 10.4** Sauf dans les secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur maximale des bâtiments et ouvrages d'intérêt public peut être portée à 18 mètres en cas de nécessité technique ou liée à leur fonctionnement.
- 10.5** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions et installations devront présenter une simplicité de volumes et d'aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### ***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 et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

#### ***Toitures***

La forme des toitures et leur teinte devront être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes

#### ***Superstructures***

Les paraboles et dispositifs de climatisation, s'ils ne peuvent être installés sous toiture ou masqués, devront être intégrés au mieux à leur environnement par leur teinte, leur dimension et leur emplacement, non visible ou le moins visible possible à partir de la rue, et ne pourront pas dépasser la hauteur du faîtage ou de l'acrotère des constructions.

#### ***Clôtures***

Les clôtures situées en bordure de la voirie départementale ou communale ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1m30, la hauteur maximale des murs-bahuts ou pleins étant fixée à 60 cm.

Les autres clôtures, quelle que soit leur nature, ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale, la hauteur maximale des murs pleins étant limitée à 1 mètre.

Les murets de soutènement à édifier ou à modifier le long de la voie ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures et devront reprendre ou conserver l'aspect de pierre naturelle.

### **11.2 Dispositions particulières**

#### ***Dans le secteur UCb :***

- tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau de végétation dense;
- la pente minimale des toitures est fixée à 20° pour les bâtiments à usage d'activité et 27° pour les bâtiments à usage d'habitation;
- les toitures des bâtiments à usage d'habitation devront être couvertes de tuiles de couleur rouge ou brun. Celles des bâtiments à usage d'activité devront être couvertes de tuiles ou de tôle laquée non brillante de couleur rouge ou brun;

#### ***Dans le secteur UCc :***

Les couvertures et teintes de façades devront assurer une cohérence visuelle avec le centre ancien.

**Fronts urbains :**

Aux entrées de l'agglomération par les rues de Rouffach et de Soultzmatt ainsi que le long de la RD 18bis l'aménagement des terrains et la conception des bâtiments à édifier devra prendre en compte la qualité de la perception visuelle du village dans sa globalité et assurer une bonne transition avec les espaces naturels ou bâtis environnants.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé 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 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.

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

**13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts ou plantés à raison de 10% au moins de la superficie du terrain.

**13.2** En cas de construction ou de travaux d'aménagement sur les terrains comportant des éléments de paysage identifiés et localisées sur le plan de zonage, des plantations arbustives ou des haies constituées d'essences locales devront être maintenues ou créées sur ces espaces.

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

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

## CHAPITRE III – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

*Il s'agit d'une zone comportant des établissements viticoles, artisanaux et tertiaires non commerciaux, réservée à des activités économiques de faible nuisance bénéficiant d'un traitement architectural et paysager de qualité assurant une intégration satisfaisante dans le site.*

*Elle est divisée en trois secteurs :*

- *UEa correspondant au site d'implantation d'une importante cave viticole et de ses annexes;*
- *UEb à usage mixte d'habitat et d'activités comprenant des établissements viticoles et artisanaux;*
- *UEc à vocation principalement artisanale.*

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

- 1.1** Les constructions à usage d'habitation autres que celles destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup> par établissement.
- 1.2** Les constructions à usage de logistique ou de commerce autres que celles liées à une activité de production installée dans la zone.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public;
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que la création d'étang.
- 1.5** La suppression, la réduction ou le changement de destination des espaces plantés ou à planter identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

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

- 2.1** La création, l'agrandissement ou la transformation des établissements ne doivent pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.
- 2.2** Les constructions à usage de bureaux et les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

- 2.3** Dans les secteurs UEb et UEc, outre les dispositions du présent règlement, les aménagements, installations, travaux et constructions devront respecter les principes formulés dans les orientations d'aménagement et de programmation faisant l'objet du document 4 du dossier de PLU.

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

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe **3.2**.

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

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

Tout nouvel accès direct à la R.D.18bis est interdit.

#### **3.2 Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

#### **4.1 Eau potable**

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

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public, après un prétraitement approprié si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration.

##### **4.2.2. 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. En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées dans le milieu naturel, après prétraitement.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble dépolluant à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

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

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité de moyenne ou basse tension, de télécommunication et de télédiffusion ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain.

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

Les immeubles neufs comprenant des locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la rive des cours d'eau.

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

- 7.1** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe suivant, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** En cas de construction sur limite séparative, les bâtiments projetés ne pourront excéder 6 mètres de hauteur et 25 mètres de longueur cumulée mesurés sur une limite ou 35 mètres dans le cas où le bâtiment est situé dans un angle de la parcelle.
- 7.3** Les dimensions indiquées au paragraphe 7.2 ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en excéder ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

En outre, les bâtiments, par leur disposition, ne doivent pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Néant.

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

La hauteur des constructions ou installations à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel préexistant.

Toutefois, dans le secteur UEa, les extensions et les constructions pourront atteindre, sans la dépasser, la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les ouvrages et installations de faible emprise liés aux activités admises dans la zone pourront dépasser ce plafond de hauteur si des impératifs techniques l'exigent.

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

### **11.1 Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront présenter une simplicité de volume sans débordement important des façades et une unité d'aspect.

Les matériaux apparents et les enduits devront avoir des teintes s'harmonisant avec celles existantes à l'état naturel dans l'environnement. En particulier les couleurs vives, claires ou le blanc sont interdites pour la façade des bâtiments.

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.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par un rideau végétal dense constitué par des essences locales.

## **11.2 Clôtures**

Les clôtures situées en bordure de la voirie départementale ou communale ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre, la hauteur maximale des murs-bahuts ou pleins étant fixée à 60 cm.

Les autres clôtures, quelle que soit leur nature, ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale, la hauteur maximale des murs pleins étant limitée à 1 mètre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels 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.

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

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

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 de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle de l'utilisation de ces aires.

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

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

**13.1** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules, seront obligatoirement traitées en espaces verts qui devront être plantés d'arbres choisis parmi les essences à feuilles caduques croissant naturellement dans la région.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre tige au minimum pour quatre emplacements. Il conviendra de dissimuler les véhicules en stationnement par des haies ou des plantations d'essences locales.

**13.2** En cas de construction ou de travaux d'aménagement sur les terrains comportant des éléments de paysage identifiés et localisés sur le plan de



zonage, des plantations arbustives ou des haies constituées d'essences locales devront être maintenues ou créées sur ces espaces.

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

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

## CHAPITRE IV – ZONE A

*Extraits du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant au potentiel agronomique des terres, à vocation essentiellement viticole, à protéger en incluant leur contribution à la biodiversité.

Elle comprend les secteurs :

- Aa comportant des bâtiments dont l'aménagement est admis sous conditions;
- Ab à probabilité de présence de vestiges archéologiques;
- Ad englobant les installations agricoles, hôtelières et de restauration du Bollenberg;
- Af correspondant au terrain d'implantation d'un abri de chasse;
- Ag correspondant à une sortie d'exploitation agricole;
- Ah correspondant à un secteur admettant des hangars agricoles

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

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2;
- 1.2 Le changement de destination des constructions;
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- 1.4 La création d'étangs.
- 1.5 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6 Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7 Dans les aires repérées au plan de zonage comme «Éléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme», tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre la préservation des continuités écologiques.

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

#### 2.1 Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, dans un délai de trois ans maximum, des bâtiments détruits nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- La construction de murs de soutènement en pierre sèche;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs dès lors qu'ils ne

sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage;

## **2.2 Dans les secteurs Aa sont en outre admis :**

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans les conditions fixées aux articles A 3 à A 14 et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité du site;
- Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination et dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire dans les conditions fixées aux articles A 3 à A 14;
- La construction de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation existants, à une distance maximale de 10 mètres de ces derniers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage;
- L'installation de clôtures agricoles légères;

## **2.3 Dans les secteurs Ab :**

Tous travaux et installations devront faire l'objet d'une déclaration préalable et ne pourront pas porter atteinte à la préservation des vestiges archéologiques en application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

## **2.4 Dans le secteur Ad sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite de l'exploitation agricole de la Ferme du Bollenberg.
- Les aménagements des constructions et installations existantes nécessaires aux activités hôtelières et de restauration, à l'exception de la création de nouveaux bâtiments d'habitation ou d'hébergement.

## **2.5 Dans le secteur Af :**

La construction et l'aménagement d'un abri de chasse d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres est autorisée.

## **2.6 Dans le secteur Ag :**

Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles à l'exclusion des constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées,
- Que les extensions soient limitées à une emprise au sol supplémentaire de 150 m<sup>2</sup>.

## **2.7 Dans le secteur Ah :**

La construction de bâtiments à destination agricole, sans habitation, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de hauteur et 100 mètres carrés d'emprise.

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

#### **3.1 Accès**

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.

Aucun accès direct sur la RD 18bis n'est autorisé.

#### **3.2 Voirie**

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

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

#### **4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. **Si le branchement n'est pas possible, la source doit répondre aux normes de potabilité.**

#### **4.2 Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Toutefois, en présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

##### ***Eaux pluviales***

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

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

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

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

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

Sauf en cas de transformation ou d'extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des RD 18bis et RD 5, à 10 mètres de l'axe des voies communales et à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. En outre, l'accès à tous les bâtiments des engins de secours et de lutte contre l'incendie doit être assuré.

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

L'emprise au sol maximale des constructions admises résulte de l'application des dispositions de l'article A 2.

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

**10.1** En l'absence de dispositions particulières stipulées à l'article A 2, la hauteur maximum des constructions à usage agricole et des habitations, mesurée au faite du toit à partir du sol existant sur l'emprise du bâtiment, est limitée à 10 mètres.

Pour les abris agricoles et autres bâtiments techniques de faible emprise, la hauteur est limitée à 4 mètres.

**10.2** Les ouvrages techniques et équipements publics de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, sous respect des servitudes liées aux transmissions radioélectriques.

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

**11.1** En plus des dispositions particulières stipulées à l'article A 2, les constructions et aménagements doivent présenter une unité d'aspect et de volume avec les

constructions existantes et être conçus de façon à assurer leur meilleure intégration dans le site et les paysages environnants.

Les matériaux apparents des façades des constructions isolées devront avoir l'aspect du bois naturel et leurs toitures seront à une ou deux pentes, recouvertes de tuiles ou de matériaux présentant un aspect similaire.

Les matériaux réfléchissants, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire ainsi que les couleurs vives et dispositifs lumineux sont interdits.

#### **11.2** En outre, dans le secteur Ad :

- Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau périphérique végétal périphérique dense.  
Les matériaux pouvant être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.
- La pente minimale des toitures est fixée à 20° pour les bâtiments à usage d'activités et 27° pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.
- Les toitures des bâtiments à usage d'activités devront être recouvertes de tuiles ou d'éléments en tôle laquée ou de couleur orange ou rouge; pour les autres bâtiments, seule la tuile ou un matériau d'aspect similaire sont autorisés.
- Les ouvertures des bâtiments devront être munies d'encadrements.

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

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

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

Les haies, bosquets et boisements compris dans les espaces repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme» ou comme "plantations à maintenir ou à réaliser" au titre de l'article L 151-19 devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dans le même secteur.

L'aménagement des secteurs Aa fera l'objet de plantations d'arbres à haute tige ou d'arbustes d'essence locale visant à favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées.

Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.

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

Néant.

## CHAPITRE V – ZONE N

*Extrait du rapport de présentation (sans valeur réglementaire) :*

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages ou de leur biodiversité.

Elle comprend les secteurs suivants :

- les secteurs Na comportant des bâtiments dont l'aménagement est admis sous conditions;
- les secteurs Nb à probabilité de présence de vestiges archéologiques;
- le secteur Nc correspondant au site d'une ancienne décharge;
- le secteur Nd correspondant au corridor écologique de l'Ohmbach
- le secteur Ns réservé à des installations sportives et de loisirs.
- **Le secteur Ne correspondant à une carrière existante**
- **Le secteur Nf-correspondant à des installations d'intérêt collectif**

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

- 1.1. Toutes constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N 2, notamment :
  - Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
  - Le stationnement de caravanes isolées.
  - Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
  - La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
  - L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, la création d'étangs.
  - Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
  - Les affouillements et exhaussements du sol qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.
- 1.2 Dans les aires repérées au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme», tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers, prairies, bosquets et cortèges végétaux ou la préservation des continuités écologiques.
- 1.3 Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.



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

### **2.1 Dans toute la zone sont autorisés :**

- Sous réserve qu'il n'en résulte aucune atteinte à la biodiversité et au maintien des écosystèmes concernés, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, à la prévention des risques ainsi que les installations et travaux liés aux captages d'eau potable existants.
- Sauf dans le secteur Nd, les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol précédentes, à condition que la collecte et le traitement des eaux de ruissellement soit assurée de façon efficace afin de préserver la ressource en eau;
- L'édification de clôtures agricoles ou forestières légères;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, soumis à autorisation préalable.

### **2.2 Dans les secteurs Na sont en outre admis :**

L'aménagement et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans les conditions fixées aux articles N 3 à N 14 et sous réserve de ne pas créer de logement ou de nuisances et de ne pas compromettre l'activité agricole ou porter atteinte à la qualité du site, des écosystèmes et de la biodiversité;

### **2.3 Dans les secteurs Nb :**

Tous travaux et installations devront faire l'objet d'une déclaration préalable et ne pourront pas porter atteinte à la préservation des vestiges archéologiques en application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

### **2.4 Dans le secteur Ne :**

Les constructions, installations et travaux nécessaires à la poursuite de l'exploitation de roches massives sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au site et à la conservation des milieux naturels environnants.

### **2.6 Dans le secteur Nf :**

Les constructions, installations et travaux liés et nécessaires au fonctionnement des équipements radioélectriques et de mesures sismologiques sont autorisés dans le respect des servitudes liées aux transmissions radioélectriques.

### **2.4 Dans le secteur Ns sont autorisés :**

Les constructions, installations et travaux liés aux activités sportives et de loisirs.

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

**3.1 Voirie**

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

**3.2 Accès**

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.

Aucun accès direct sur la RD 18bis n'est autorisé.

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans toute la zone.

Dans le secteur Ns les eaux usées seront raccordées au réseau collectif.

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

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

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

Sauf en cas de transformation ou d'extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la RD 18bis, à 10 mètres de l'axe des voies communales et à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. En outre, l'accès à tous les bâtiments des engins de secours et de lutte contre l'incendie doit être assuré.

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

Néant.

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

Dans le secteur Ns, la hauteur maximale des constructions et installations admises est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions et installations de toute nature, mesurée au faîtage ou à l'acrotère depuis le niveau du terrain naturel préexistant avant travaux, est limitée à 3 mètres

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

Les constructions et installations par leurs teintes, leur aspect extérieur, leurs volumes et leur implantation devront garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux grandes perspectives paysagères.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel environnant et présenter un aspect suffisant de finition. Les matériaux réfléchissants, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire, ainsi que les couleurs vives et dispositifs lumineux sont interdits.

Sauf pour le secteur Ns, les matériaux apparents des façades des constructions devront avoir l'aspect du bois naturel et leurs toitures seront à une ou deux pentes, recouvertes de tuiles ou de matériaux présentant un aspect similaire.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Sauf dans le secteur Ns, seules les clôtures à caractère précaire, facilement démontables, seront autorisées. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune, des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Les haies droites hautes et masquantes constituées de résineux sont interdites.

#### **Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 et selon les normes définies en annexe du présent règlement. Les aires de stationnement collectif devront

comporter un dispositif séparateur à hydrocarbures conforme aux normes en vigueur.

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

Les espaces boisés protégés soumis au régime des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont délimités au plan de zonage.

Les espaces non boisés délimités au titre de l'article L151-23 doivent conserver un aspect principalement arboré ou bocager.

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

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

Néant.



