

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°2*

## RIQUEWIHR



### 3.c - Règlement modifié

**Historique des procédures :**

- PLU approuvé le 02/04/2019
- Modification n°1 approuvée le 24/01/2023
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 24/01/2023

**Modification n°2**

Document de travail



**Juin 2024**



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
CHAPITRE I - ZONE UA.....	10
CHAPITRE II - ZONE UB.....	18
CHAPITRE III - ZONE UC.....	24
CHAPITRE IV - ZONE UD .....	29
CHAPITRE V - ZONE UE .....	33
CHAPITRE II - ZONE UF .....	38
CHAPITRE VII - ZONE AU .....	43
CHAPITRE VIII - ZONE A.....	48
CHAPITRE IX - ZONE N.....	52
ANNEXES .....	55



## DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

**Article R111-2** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R111-4** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article 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'il 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.

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

## **LOTISSEMENTS**

Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées par le présent PLU sont applicables dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement, conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

## **COUR COMMUNE**

Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-3 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.

## **INFRASTRUCTURES**

Les dispositions de ***l'arrêté préfectoral du 21 février 2013*** relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.

Routes départementales :

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

Les accès aux parcelles doivent s'effectuer par la voie ouverte à la circulation publique de plus petit niveau. Il est souhaitable de limiter les accès aux RD pour des questions de fluidité de la circulation et pour limiter le nombre de points de conflit.

L'abattage des arbres situés à moins de 4 mètres du bord de chaussée des RD hors agglomération est autorisé. Aucun obstacle agressif nouveau ne devra être implanté à moins 4m du bord de chaussée des RD hors agglomération.

## **EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT**

Les constructions, installations, travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général liés à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable et à l'assainissement des eaux usées sont autorisés en toutes zones.

## **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. de RIQUEWIHR définit :

une zone urbaine UA qui comprend les secteurs UAa;

une zone urbaine UB qui comprend la sous-zone UB1;

une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCa;

une zone urbaine UD

une zone urbaine UE ;

une zone urbaine UF ;

une zone à urbaniser 1-AU composée des secteurs 1-AUa et 1-AUb;

une zone à urbaniser 2-AU;

une zone agricole A qui comprend le secteur Aa;

une zone naturelle N qui comprend le secteur Na.

Ces zones, sous-zone et secteurs sont délimités sur les plans 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 des articles 3 à 13 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 A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS**

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 RIQUEWIHR, sauf dispositions locales particulières du règlement écrit ou graphique, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation. Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement résultant des articles 12 du règlement de chaque zone.

## **6 - 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.

## **7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES DES RESEAUX DE TRANSPORT D'ELECTRICITE 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. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

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.

Tous travaux devront se faire dans le respect des règles d'intégration dans le site.

### Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones dans le respect des règles d'intégration dans le site.



## 8. GLOSSAIRE-DEFINITIONS

### **Annexe :**

Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.

Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions. Quand la construction est contiguë et communique avec la construction principale, c'est une extension (qu'elle soit destinée à l'habitat ou non).

### **Attique :**

Étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.

Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 1m50 des façades des niveaux inférieurs du bâtiment.

### **Carport :**

Abri ouvert destinés à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

### **Claire-voie :**

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

### **Combles :**

Partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

### **Construction principale :**

Construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol d'une construction est définie par l'Article R420-1 du Code de l'Urbanisme et inclut tous débords et surplombs du volume de la construction.

### **Niveau droit :**

Tout étage d'une construction à usage d'habitation ou d'activités dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

### **Surface de plancher :**

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

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Vue :**

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

## CHAPITRE I - ZONE UA

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

La zone UA recouvre le centre historique de Riquewihr entouré de remparts. Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu bâti serré, des volumes bâtis importants édifiés en ordre continu à l'alignement de la voie. Exerçant une fonction centrale, outre de l'habitat, elle comprend des services publics, des commerces et des équipements. L'objectif du PLU consiste à conserver la forme urbaine initiale, à préserver l'unité architecturale du lieu, en autorisant en priorité l'habitation qu'une gamme étendue de services et activités. Elle comporte un nombre important d'édifices ou de parties d'immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques méritant préservation.

Cette zone comprend également deux secteurs UAa, localisés au nord de la Ville et réservés exclusivement à l'amélioration des capacités en stationnement.

### Articles

#### UA 1: Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones habitées.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances incompatible avec la dominante d'habitation de la zone ou le cadre de vie des habitants. Le changement de destination d'aires de stationnement ou de constructions à usage de stationnement est interdit. De même, la transformation ou le changement de destination de logements vacants ou d'habitations en hébergements de tourisme est interdit.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'exploitations agricoles non viticoles.
- 1.5. Les constructions à destination industrielle et d'entrepôt.
- 1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage, neufs ou d'occasion ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.7. Toute construction au sein des terrains cultivés ou jardins à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage.
- 1.8. La démolition des bâtiments ou parties d'immeubles ou éléments répertoriés et figurant au plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur UAa :

- 1.9. Toutes constructions ou installations non liées aux besoins en stationnement.

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

### **Sont admis, sauf dans le secteur UAa :**

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de service public et d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.3. **Nonobstant les dispositions des articles 2.1. et 2.2., dans le secteur de « Limitation des accès commerciaux » identifié au règlement graphique, la création de nouveaux commerces, restaurants et hébergements hôteliers sera admise sous condition de ne pas créer de nouveaux accès carrossables depuis les rues suivantes : rue du Steckgraben, rue des Casernes et rue dite Sebastopol.**
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.
- 2.5. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir et mentionner le nouveau projet d'aménagement.

### **Dans le secteur UAa :**

- 2.5. Seules sont admises les occupations et utilisations du sol à destination de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la création de places de stationnement.

## **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 nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et les secours, 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. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

## **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 potable.

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

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

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié fixé cas par cas en fonction de la réglementation en vigueur et de la nature des rejets.

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

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain 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.

### **UA 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

#### **5.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée. Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

#### **5.2. Performances environnementales**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation, capteurs solaires, etc...

#### **5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

*Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux éléments de faible emprise (marquises, auvents, escaliers, etc...). Ces éléments pourront être implantés en limite ou en retrait des limites, de même pour que les postes de transformation électriques et coffrets gaz avec autorisation préalable.*

- 6.1** Sauf en UAa, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 15 mètres. Toutefois, lorsqu'il existe un alignement architectural défini par les constructions avoisinantes, la construction à édifier pourra être établie le long de cet alignement.
- 6.2** Dans le secteur UAa, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la voie.

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

*Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux éléments de faible emprise (marquises, auvents, escaliers, etc...). Ces éléments pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites, de même pour que les postes de transformation électriques et coffrets gaz avec autorisation préalable.*

### **Sauf en UAa :**

#### **7.1. Dans une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie.**

Les constructions à implanter à l'alignement architectural ou à l'alignement des voies doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de la parcelle. Si cet ordre continu ne peut être assuré, la façade sur rue doit être prolongée par un mur plein d'au moins 3 mètres de hauteur, éventuellement percé d'un porche d'accès. Dans ce cas, ainsi que pour les distances relatives aux fonds de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 2 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 6 mètres, sauf en cas d'adossement à un bâtiment existant (voir dispositions de l'article 7.3).

#### **7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 3 mètres. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 9 mètres sur un seul côté et 14 au total.

- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UA 7.1. et UA 7.2. pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.
- 7.4.** 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 UA 8 ;
- 7.5. Dans le secteur UAa,** les constructions admises pourront être établies sur les limites séparatives de propriété ou en retrait de celles-ci.

## **UA 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, sauf si l'un au moins des deux bâtiments est une annexe non habitable.

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

Néant.

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

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 15 mètres, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, ainsi que les édifices publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

Les perspectives visuelles existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des faîtages.

### *MATERIAUX :*

Les matériaux ou enduits doivent présenter un aspect suffisant de finition ainsi qu'une compatibilité technique et esthétique avec le bâti dans lesquels ils s'intègrent.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les peintures seront de type minéral à la chaux ou au silicate de potassium ou d'un aspect minéral mat profond.

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

Les effets de pastiche en façade (plaquettes, faux pans de bois) sont à proscrire.

### *TOITURES :*

#### *1/ Couvertures :*

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

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

Les couvertures des constructions devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles de type «Biberschwanz» de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun.

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 éléments architecturaux

d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes(a) de faible emprise au bâtiment principal ou les extensions(b) de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

La couverture des toits des annexes et éléments d'accompagnement sera constituée de matériaux de facture traditionnelle (zinc, cuivre, tuiles terre cuite). Le recours aux matériaux de synthèse ou type bac acier est à exclure.

#### 2/ Ouvertures en toiture

Lucarnes : les lucarnes seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en termes de proportions, mise en œuvre, matériaux et disposition sur la couverture.

Fenêtres de toit : les châssis de toit seront de type patrimoine (aspect tabatière), avec une pose verticale, et de dimensions en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment (taille maximale : 60x80cm en partie haute de la toiture et 80x100 cm en partie basse).

Les fenêtres de toit seront autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site aux abords du monument historique. Elles seront refusées si elles dénaturent la composition de la toiture.

#### 3/ Dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques :

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public et ne seront autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site et aux perspectives visuelles depuis les espaces publics.

#### *MENUISERIES :*

1/ en combles, les ouvertures seront alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles, plus les ouvertures sont petites.

2/ les fenêtres seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en terme de matériaux, proportions et composition (croisillons).

3/ volets battants : pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ces derniers seront conservés ou restitués et devront présenter un aspect mat.

4/ Les caissons des volets roulants visibles depuis le domaine public seront interdits.

#### *ISOLATION THERMIQUE :*

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et des structures 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 dissimutation de ses caractéristiques : soubassements et modénatures, encadrement de baie, appuis de fenêtres, corniches, débords de toiture, pans de bois, .....

#### *PORTAILS ET PORTES DE GARAGE*

Le rythme de la façade donné par la répartition des percements d'origine devra être respecté.

En cas de création d'ouvertures, ces portails et portes conserveront la forme de l'ouverture et devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment, avec recours à des matériaux traditionnels.

Les portails en bois (porches cintrés...) seront à conserver.

En cas de dégradations irréversibles, les portails en bois (porches cintrés...) seront à remplacer à l'identique,

En cas de création, la face visible du portail devra présenter un habillage bois.

Les portes battantes seront à privilégier, les portes basculantes seront admises exceptionnellement et les portes sectionnelles d'aspect industriel seront interdites.



## DEVANTURES, ENSEIGNES, FACADES COMMERCIALES

L'aménagement de ces éléments devra tenir compte des fiches de recommandations architecturales, urbaines et paysagères figurant en annexe du présent PLU.

## CLOTURES

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres, et 1m80 sur rue, sauf pour des raisons de sécurité des établissements ou pour raison patrimoniale. Les clôtures à claire-voie côté rue sont interdites, une continuité minérale le long du domaine public devra être assurée, qui devra être compatible avec le tissu environnant et respectueux du site médiéval. Toutefois un mur plein, éventuellement percé d'un porche, d'aspect compatible avec le tissu environnant pourra être exigé lorsqu'il s'agira de prolonger un alignement architectural ou de préserver le caractère des immeubles des propriétés concernées.

### 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 de destination de locaux ou tous types de travaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations et selon les normes minimales suivantes :

Habitation, incluant le logement temporaire et l'hébergement touristique	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de S.P. entamée. 1 place de stationnement par logement de tourisme. <i>En cas de travaux de rénovation, sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement.</i>
Artisanat	40% de la Surface de plancher, minimum 1 place
Commerces, bureaux, hébergement hôtelier, restaurants	60% de la Surface de plancher, minimum 2 places
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres constructions et installations	- salles de spectacles et de réunions : 1pl/10 personnes - équipements médicaux : 40 % S.P - équipements scolaires et périscolaires : 2pl/10 personnes - cultes :1 pl/15 personnes - stades, sites de loisirs et de sports, installations ouverte au public: 1 pl/10 personnes

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, ces aires peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. La notion de proximité est fixée à une distance de 300 mètres maximum à pied du terrain d'assiette du projet, lui-même situé en zone UA.

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.

### **UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les espaces figurant au plan de zonage sous la légende «terrain cultivé, jardin» sont inconstructibles, protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et devront conserver leur usage de jardin non imperméabilisé.

## CHAPITRE II - ZONE UB

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

*Cette zone correspond aux extensions hors du mur d'enceinte réalisées à partir du 19<sup>ème</sup> siècle, vers l'est de la Ville.*

*L'urbanisation de la zone UB se partage principalement entre habitat et activité viticole. Globalement, le quartier est dense mais reste assez aéré, avec des espaces verts et d'anciens vergers.*

*Cette zone se caractérise par une densité du bâti plus faible qu'en UA, la présence d'un tissu hétérogène dans ses formes, volumes et architecture. La mixité des fonctions y est également importante.*

*La zone comprend une sous-zone UB1 correspondant à une ancienne friche viticole acquise par la collectivité et dont la localisation à l'entrée immédiate de la Ville lui confère un potentiel fort de reconversion.*

### Articles

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

- 1.1. Les constructions à destination industrielle.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

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

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureaux, de service public et d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. Les constructions à destination de commerce ne sont admises que dans le secteur UB1.
- 2.2. Les constructions à destination agricole et d'entrepôt, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la dominante d'habitat de la zone.
- 2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

### **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 nouvelles 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules 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.

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

### **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, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, 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.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié aux caractéristiques fixées cas par cas en fonction de la réglementation en vigueur et de la nature des rejets.

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

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain (infiltration ou stockage).

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

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

### **5.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée. Pour l'amélioration thermique des bâtiments anciens, il convient de présenter un projet compatible avec l'intérêt patrimonial et le comportement hygrothermique des maçonneries anciennes.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

### **5.2. Performances environnementales**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc..

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

### **5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies avec autorisation préalable.*

*Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans les marges de recul.*

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour la rue Jacques Preiss le long de laquelle les constructions devront s'établir à l'alignement graphique tel que figuré au plan de zonage, ou en retrait d'au moins 15 mètres de cet alignement.

**6.2.** Sauf pour les tronçons de la rue Jacques Preiss concernés par les alignements graphiques du plan de zonage, si un alignement architectural est clairement défini par les façades sur rue des constructions voisines, les constructions nouvelles peuvent être implantées suivant cet alignement.

- 6.3.** De même, pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension est autorisée en prolongeant les façades sur rue préexistantes.
- 6.4.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des fossés et des cours d'eau.

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

*Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux éléments de faible emprise (marquises, auvents, escaliers, etc...). Ces éléments pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites, de même pour que les postes de transformation électriques et coffrets gaz avec autorisation préalable.*

- 7.1.** A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Dans le cas où la construction à édifier compte plus de deux niveaux habitables entièrement réalisés au-dessus du niveau du terrain naturel préexistant, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 10 mètres.

- 7.2.** En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur totale cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 9 mètres sur un seul côté et 14 mètres au total.
- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.1 et UB 7.2 pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, 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 précédents lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.

#### **UB 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, sauf si l'un au moins des deux bâtiments est une annexe non habitable.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

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

Sauf dispositions plus contraignantes issues de l'application des limites de hauteur dans l'emprise du secteur de point de vue figurant au plan de zonage :

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage, mesurés au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 13 mètres au moment de l'approbation du PLU, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **UB 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. Les immeubles à destination d'habitation avec toit en pente devront être couverts de tuiles plates.

### **11.2. Façades**

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. 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. Clôtures**

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres, sauf pour des raisons de sécurité des établissements. Le long de l'Avenue Jacques Preiss, les clôtures à claire-voie sont interdites ; une continuité minérale le long du domaine public devra être assurée par un mur plein d'aspect compatible avec le tissu environnant et respectueux du site médiéval de Riquewihhr.

## **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 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.

**UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou espaces de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au quart de la surface du terrain.
- 13.2.** Pour toute opération de logements collectifs comportant plus de 4 logements, la proportion d'espaces verts non imperméabilisés devra être au moins égale à 50% de la superficie du terrain.



## CHAPITRE III - ZONE UC

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

*Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat résidentiel qui s'est constituée tout au long du 20<sup>ème</sup> siècle sur les coteaux bien exposés et qui se prolonge par l'intermédiaire du remplissage des zones d'extension. Le trait urbain majeur réside dans le mode d'implantation des constructions en recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, sauf localement. La zone UC s'étend sur tous les espaces urbanisés situés au Sud de la vieille ville, ainsi que sur les terrains surplombant les remparts, à l'Ouest.*

Elle comprend un secteur UCa, tissu ancien dense et morcelé long de la rue de la Tuilerie et de la rue du Cormier, bénéficiant de règles de densité supérieures.

### Articles

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

- 1.1. Les constructions à destination industrielle.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.4. Toute construction au sein des terrains cultivés ou jardins à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage.

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

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de service public et d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les constructions à destination agricole à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec la dominante d'habitat de la zone.
- 2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

## **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**

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

### **3.3. 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.

## **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 des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, 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.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain (infiltration ou stockage).

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être utilisées pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle, dès lors que ces usages n'impliquent pas de création d'un double réseau à l'intérieur des bâtiments.

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

### **5.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

### **5.2. Performances environnementales**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

### **5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies avec autorisation préalable.*

*Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans les marges de recul.*

**6.1.** Sauf dans le secteur UCa, les constructions doivent être implantées en retrait maximum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 15 mètres. Elles pourront également être implantées suivant l'alignement architectural des façades des immeubles voisins lorsque cet alignement est clairement défini.

**6.2** Sauf dans le secteur UCa, les carports, les locaux aménagés pour le stationnement des deux roues, les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte et les annexes non habitables pourront être implantés à l'alignement de l'emprise publique à condition de ne pas dépasser 6 mètres de linéaire sur rue, 3 mètres de hauteur, et de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie.

**6.3** Dans le secteur UCa, les constructions pourront s'implanter à l'alignement du domaine public ou en retrait.

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

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux postes de transformation électriques ni aux abris de jardin jusqu'à 12 mètres carrés.*

**7.1.** Sauf en UCa, 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. Dans le secteur UCa, les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait.

- 7.2.** Toutefois, des constructions peuvent s'implanter sur limite séparative :
- en cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative de la construction concernée,
  - si la hauteur des constructions ne dépasse pas 3m50 au total et 3m sur la limite séparative, et lorsque la longueur cumulée d'adossement sur les limites séparatives n'excède pas 7 mètres sur une limite et 14 mètres sur plusieurs limites.
- 7.3.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions à usage principal d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres si au moins l'une des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain, sauf en UCa.

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

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 13 mètres au faitage et 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, mesurés au point le plus bas de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible et les équipements publics avérés indispensables sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

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

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.

#### **CLOTURES**

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres, et 1m80 sur rue, sauf pour des raisons de sécurité des établissements.

#### **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 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.

### **UC13: Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

**13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou espace de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager, sans que la superficie de ces espaces puisse être inférieure au quart de la surface du terrain, sauf en UCa.

**13.2** Les espaces figurant au plan de zonage sous la légende « terrain cultivé, jardin » sont inconstructibles, protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et devront conserver leur usage de jardin non imperméabilisé.

## CHAPITRE IV - ZONE UD

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

Cette zone correspond aux équipements de loisirs, de sports et de tourisme qui se situent au-delà de la Route des Vins, en face de la zone économique.

Cet espace comporte des potentialités de développement et de transformation, afin de s'adapter à l'évolution des besoins en matière d'équipements touristiques, d'accueil et d'activités de plein-air.

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

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à la pratique d'activités sportives, culturelles, **touristiques et celles liées à la mobilité.**
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.3 La création de logements à l'exception des locaux de gardiennage strictement liés et indispensables aux activités admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- 1.5. Les défrichements dans les éléments classés au titre de l'article L151-23 et du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1. Les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, en particulier les constructions et aménagements à usage sportif, culturel et de loisirs.
- 2.2. Les aires de jeu et de sport ouvertes au public ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, à condition de présenter un intérêt collectif.
- 2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont à destination de services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec l'environnement
- 2.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les éléments classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 2.6. **Les travaux d'aménagement du camping existant ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement pour camping-cars.**

### **UD 3: Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès 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 nouveau sur la Route des Vins ne sera admis.

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

#### **3.2. Voirie**

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 et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long.

### **UD 4: Desserte par les réseaux 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 télécommunication.**

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.3 Assainissement**

##### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau collecteur public, toutes les dispositions devront être prises pour assurer un traitement individuel des effluents conforme aux dispositions et normes en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. 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 de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies.*

*Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans les marges de recul.*

**6.1** Les constructions doivent être implantées en retrait de 10m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée et 25 mètres au moins de l'axe de la Route des Vins.

**6.2** Les constructions devront s'implanter à 6 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés, à l'exception de celles rendues nécessaires pour la gestion des eaux ou la sécurité.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à planter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est admise le long des limites séparatives ou en retrait.*

**7.1.** A moins que la construction à édifier ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2.** 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 UD 8.

## **UD 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.

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

L'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie totale de la zone.

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

La hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 15 mètres mesurés par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du projet de construction. Les ouvrages



techniques et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

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

L'architecture des constructions devra s'intégrer de façon satisfaisante au site. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales notamment en ce qui concerne les matériaux et les couleurs.

#### **UD 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 à l'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.

#### **UD 13: Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les éléments classés figurant au plan de zonage sont à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et doivent être maintenus et entretenus.

## CHAPITRE V - ZONE UE

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

La zone UE correspond à une zone économique qui se localise en bordure de la Route des Vins.

### Articles

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

**1.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2 et notamment :

- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les habitations légères de loisir.

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

**2.1.** Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de services publics ou d'intérêt collectif à condition de s'intégrer de manière satisfaisante dans le site et de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations et de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

**2.2.** L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, les changements de destination des locaux à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage et la proximité des quartiers d'habitation, et à condition de ne pas créer de logement.

**2.3.** Les logements de service ou locaux de gardiennage s'ils sont indispensables à l'activité du site, à raison d'un au maximum par établissement, sans possibilité d'extension ultérieure, à condition d'être intégré au volume du bâtiment d'activité dont il dépend et de ne pas comprendre d'annexe. Ils représenteront au maximum le tiers de la surface de plancher du bâtiment d'activité dont ils dépendent sans dépasser 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### **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. Aucun accès direct ne sera admis sur la voirie départementale (Route des Vins).

## **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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

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

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

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. 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. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à ces eaux sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

#### **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 d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

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

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

### **5.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

## **5.2. Performances environnementales**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

## **5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les immeubles neufs doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, les constructions de faible emprise tels que transformateurs électriques, locaux-poubelles pourront être implantés à l'alignement des voies.

### **UE 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 inférieur à 4 mètres.
- 7.2.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées en cas de servitude de cours commune, de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite.

### **UE 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.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Les logements de service ou locaux de gardiennage admis dans la zone UE représenteront au maximum le tiers de la surface de plancher du bâtiment d'activité dont ils dépendent sans dépasser 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- 10.1.** La hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures peuvent être édifiés au-dessus de cette limite.

## **UE 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. Les couleurs criardes sont proscrites. Les constructions en vue directe depuis la route des Vins doivent bénéficier d'un traitement en harmonie avec les constructions existantes et dans le respect du site.

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.

### **11.2. 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.

### **11.3. 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 doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple.

### **11.4. Les toitures**

Sauf nécessités techniques, seules sont autorisées les toitures plates ou à très faible pente, végétalisées ou non, assurant une continuité harmonieuse avec les volumes des constructions existantes de la zone. Le traitement des toitures (matériaux et couleurs) devra tendre à réduire leur impact visuel depuis les axes d'approche et depuis les points de vue.

## **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 selon les normes définies en annexe. Ces normes pourront être adaptées en cas de justification d'une polyvalence d'utilisation.

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 ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

**UE 13: Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- 13.1.** Les éléments classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et situés le long de la route des Vins doivent être traités en espaces verts plantés destinés à amortir l'impact visuel des constructions de la zone.
- 13.2.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle. Elles devront comporter au moins un arbre à haute ou moyenne tige par are d'espace vert.

## CHAPITRE II - ZONE UF

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

La zone correspondant à une friche viticole acquise par la collectivité et dont la localisation à l'entrée immédiate de la Ville lui confère un potentiel fort de reconversion. Véritable nouveau quartier de ville, le site pourra offrir à terme une diversité de destinations permettant de compléter le tissu urbain en fonction des besoins, notamment en équipements et en stationnements, en commerces et logements, dans le respect du patrimoine urbain et du vignoble.

### Articles

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

- 1.1. Les constructions à destination industrielle, à destination agricole et d'entrepôt.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

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

- 2.1. Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations des zones limitrophes, et à condition d'être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier.
- 2.2. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage et à condition d'être localisés suivant les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier.
- 2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

#### **UF 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 nouvelles 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 doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La hiérarchie des voies, les sens de circulation et les connexions viaires devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier. Aucune sortie nouvelle ne sera admise sur l'avenue Jacques Preiss.

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

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

Ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone UF si celles-ci sont définies.

## **UF 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, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité de communication et de télédiffusion, les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

La gestion des eaux usées doit être conforme aux dispositions du gestionnaire de l'assainissement dont les prescriptions figurent en annexe du présent dossier.

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

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du gestionnaire de l'assainissement dont les prescriptions figurent en annexe du présent dossier.

## **UF 5: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **5.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

### **5.2. Performances environnementales**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...



### 5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

*L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo) dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies avec autorisation préalable.*

*Les éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite peuvent être implantés à l'alignement ou dans les marges de recul.*

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf pour l'avenue Jacques Preiss et l'avenue Méquillet, voies le long desquelles les constructions devront s'établir à l'alignement graphique tel que figuré au plan de zonage, ou en retrait d'au moins 15 mètres de cet alignement.

Les aménagement d'une aire de lavage pour les besoins agricoles pourront être réalisés à l'alignement de la voie publique.

### UF 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux éléments de faible emprise (marquises, auvents, escaliers, etc...). Ces éléments pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites, de même pour que les postes de transformation électriques et coffrets gaz avec autorisation préalable.*

- 7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres.
- 7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UF 7.1 et UF 7.2 pourront être dépassées si la construction à édifier s'adosse à une construction existante plus importante, 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 précédents
  - lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UF 8
  - lorsque les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier fixent d'autres modalités d'implantation.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être suffisante pour que puisse être assurée la sécurité incendie.

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

L'emprise maximale des constructions devra respecter les prescriptions des OAP si elles sont définies. L'emprise maximale des constructions à usage d'habitation sur la globalité de la zone est de 1900m<sup>2</sup>.

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

Les dispositions ci-dessous sont conditionnées par le respect des hauteurs plafond imposées par le « secteur de point de vue » figurant au plan de zonage.

- 10.1.** La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, mesurés au point le plus bas de l'emprise de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 15 mètres au moment de l'approbation du PLU, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

### **11.1. Bâtiments et toitures**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les immeubles à destination d'habitation avec toit en pente devront être couverts de tuiles plates.

Les pans de toiture des immeubles donnant sur l'avenue Jacques Preiss devront présenter une pente de toiture comprise entre 35 et 45 degrés.

Les constructions à usage de stationnement présentant une toiture plate devront être végétalisées. Cette végétalisation comptera pour moitié dans les surface des espaces verts imposés à la zone UF.

### **11.2. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs, seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Le long de l'avenue Jacques Preiss, une continuité minérale devra être assurée par avec le tissu environnant et respectueux du site médiéval de Riquewih. Le rez-de-chaussée pourra comprendre des ouvertures lorsque les constructions ou parties de construction sont à destination commerciale.

### **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. Clôtures**

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres, sauf pour des raisons de sécurité des établissements.

#### **UF 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.

Les aires de stationnement devront en outre respecter les prescriptions des OAP, notamment pour ce qui concerne leur localisation, leur capacité et leur spécificité.

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.

#### **UF 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou espaces de circulation devront être traités en verger, espace vert, jardin ou parc. Les espaces verts communs devront être réalisés conformément aux prescriptions des OAP du présent dossier.

## CHAPITRE VII - ZONE AU

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

*La zone AU est une zone destinée dans l'avenir à l'urbanisation. Elle comprend la zone 2-AU, non urbanisable dans le présent PLU car insuffisamment équipée, et la zone 1-AU urbanisable sous conditions, divisée en deux secteurs 1-AUa et 1-AUb.*

*Le secteur 1-AUa, actuellement couvert de vignes est destiné majoritairement à l'habitat et fait l'objet de dispositions particulières concernant l'organisation interne, la densité et les types d'habitat. Le secteur est prolongé par une zone 2-AU. Le périmètre global fait l'objet d'une orientation d'aménagement avec laquelle l'urbanisation devra être compatible, mais les deux sites pourront être aménagés séparément.*

*Le secteur 1-AUb située à l'interface entre l'agglomération et la zone économique est réservé préférentiellement à la création d'un nouveau quartier d'habitation durable, présentant une forte densité, une mixité de logements et une qualité des espaces libres.*

*Le détail de l'organisation et de l'aménagement fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec laquelle l'urbanisation devra être compatible.*

*La zone 2-AU se distribue sur plusieurs périmètres situés à l'extrême sud du village et constituent le complément du faubourg. Elle n'est pas immédiatement constructible car la desserte est suffisante. Elle pourra admettre, au moment de son ouverture à l'urbanisation, des constructions à usage principal d'habitation, ou des équipements dans le cadre d'un projet global compatible avec la proximité des zones résidentielles, en lien avec les besoins de la Ville et dans le respect des orientations d'aménagement. Un traitement des interfaces avec les zones agricoles et avec les quartiers résidentiels limitrophes doit être privilégié pour chaque périmètre. La zone située à l'Est de la rue Mandlé constitue le pendant du projet d'aménagement du secteur 1-AUa, sans pour autant être tributaire de sa finalisation.*

## Articles

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

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

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

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone secteurs compris sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures,
- les extensions mesurées des constructions existantes, sans création de logement.
- Les travaux de prévention et de lutte contre les risques d'inondation.

**2.2.** Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, les constructions à destination d'habitation, de service public ou d'intérêt collectif, à condition :

- 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 existants ou financièrement programmés et de capacité suffisante pour desservir chaque secteur,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan des réseaux dimensionné pour l'ensemble de chaque secteur,

- que les constructions, aménagements de toute nature, traitements paysagers et insertion dans le site soient compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au présent PLU,
- que l'aménagement du secteur 1-AUa soit réalisé en une seule tranche et permette la réalisation de surfaces de plancher suffisantes pour assurer la construction d'au moins 25 logements à l'hectare répartis suivant une typologie compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU et qui concernent à la fois le secteur 1-AUa et la zone 2-AU limitrophe.
- que l'aménagement du secteur 1-AUb soit réalisé en une seule tranche ou par tranches successives permettant la réalisation de surfaces de plancher suffisantes pour assurer la construction d'au moins 35 logements sur l'ensemble du site, chaque tranche devant garantir le respect des prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

### **AU 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.

Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, les voiries devront être compatibles avec la hiérarchie et les caractéristiques figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU. Des élargissements de sécurité devront être prévus le long de la rue du Stade et de la rue Mandlé, en particulier pour améliorer les déplacements piétons.

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

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité répondant aux besoins entraînés par la future construction.

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.

### **AU 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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

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

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

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les réglementations en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques pour toute construction nouvelle.  
En outre, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

L'évacuation des eaux pluviales devra s'effectuer vers le réseau collecteur ou être infiltrées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales par des collecteurs adaptés est préconisée.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être traitées localement avant rejet. Les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1-AUb devront être respectées.

### **AU 5: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

#### **5.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves l'utilisation des énergies renouvelables devra être favorisée. L'usage du bois dans la filière énergie devra être maîtrisé en raison des pollutions qu'il génère.

Les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1-AUb devront être respectées.

#### **5.2. Performances environnementales**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1-AUb devront être respectées.

#### **5.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les immeubles doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

Les infrastructures des zones à urbaniser devront comprendre les gaines nécessaires à la desserte numérique.

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

**6.1. Sauf dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb**, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

**6.2. Dans le secteur 1-AUa**, les constructions ou installation s'établiront à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies.

- 6.3. Dans le secteur 1-AUb**, les constructions ou installation doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.  
Les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1-AUb devront être respectées.

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

- 7.1.** Les constructions de toute nature devront être établies soit le long des limites séparatives soit à quatre mètres au moins de celles-ci.
- 7.2.** Toutefois, les constructions de moins de 12 mètres carrés d'emprise au sol peuvent s'implanter sur limite séparative ou en retrait.
- 7.3.** Les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1-AUb devront être respectées.

#### **AU 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. Les constructions de faible emprise jusqu'à 12 mètres carrés sont dispensées de ces reculs.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, disposition applicable lot par lot.

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

- 10.1.** Dans le secteur 1-AUa la hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout, mesurés au point le plus bas de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Dans le secteur 1-AUb la hauteur maximum des constructions est limitée à 11 mètres, mesurés au point le plus bas de la construction par rapport au niveau du terrain naturel préexistant.
- 10.3** Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb, les constructions devront en outre respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.
- 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.

#### **AU 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. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Les toitures principales des constructions admises dans le secteur 1-AUa devront avoir une pente d'au moins 45 degrés.

Dans le secteur 1-AUb, les toitures devront être plates ou à très faibles pentes. Les volumes principaux des immeubles devront être végétalisés.

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

##### **Sauf en 1-AUb :**

Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement minimum jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Les immeubles collectifs devront en outre comprendre 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher entamée.

Pour les autres destinations et pour les cycles les normes de stationnement applicables sont celles définies en annexe du présent règlement.

**Dans le secteur 1-AUb**, les normes de stationnement devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **AU13: Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

**13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en espace vert, en proportion d'au moins 10% de la superficie de chaque unité foncière, 20% en pleine terre dans le secteur 1-AUb.

**Dans les secteurs 1-AUa et 1-AUb**, les prescriptions des orientations d'aménagement du présent PLU devront être respectées.

**13.2. Dans la zone 2-AU au lieu-dit Ziegelscheuer**, un traitement végétal et des jardins ou espaces perméables devront accompagner le projet, conformément au plan de zonage et aux orientations d'aménagement du présent PLU.



## CHAPITRE VIII - ZONE A

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

*Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres et en particulier celles vouées à l'exploitation viticole. Cette zone est majoritairement composée d'un très vaste secteur Aa, inconstructible en raison de la présence du vignoble qui doit garder une intégrité paysagère. Les terrains classés en zone A, secteur Aa exclu, sont réservés aux besoins identifiés des agriculteurs, leurs bâtiments techniques ou leurs sorties d'exploitation. Elle comprend des écarts agricoles de montagne (Ursprung, Bilsteintal,...) où la constructibilité est limitée.*

### Articles

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

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

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1,

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

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, en particulier les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.

**2.1.1.** Nonobstant les dispositions de l'article 2.1 : dans le secteur du Bilsteintal, une seule antenne-relais sera admise à condition de ne pas excéder 10 mètres de haut.

**2.2.** L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et le site.

**2.3.** **Sauf dans le secteur Aa**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que Les constructions à destination d'habitation à condition :

- qu'elles permettent le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation;
- que leur surface de plancher n'excède pas 220 m<sup>2</sup> (locaux professionnels tels que bureaux ou vestiaires inclus) annexes non comprises ;
- qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément.

**2.4.** Les abris à usage agricole légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté au moins.

**2.4** Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.

### **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.

### **A 4: Desserte par les réseaux 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 le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu.

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

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins par rapport aux voies carrossables, chemins ruraux et berges des fossés. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport aux routes départementales. Les extensions des constructions existantes non conformes à ce recul pourront se faire dans le prolongement de la façade sur rue.

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

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.

## **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**

Néant.

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

**10.1.** La hauteur maximum des constructions agricoles, est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant. La hauteur des constructions non agricoles est limitée à 6 mètres.

**10.2.** Les abris à usage agricole admis dans la zone A ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

**10.3.** Dans le secteur du Bilsteintal la hauteur de l'antenne-relais admise ne pourra pas excéder 10 mètres.

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

### **Bâtiments agricoles et bâtiments d'habitation liés à ces constructions.**

Les bâtiments d'exploitation et d'habitation devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres, en particulier devant les façades en vue directe depuis les axes de circulation.

Les toitures devront présenter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

### **Clôtures**

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil tendus entre piquets et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site.

## **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, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole, un projet de plantation d'arbres à haute tige ou de haie vive, composé préférentiellement d'essences champêtres fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

## CHAPITRE IX - ZONE N

### Préambule de présentation – sans valeur réglementaire

*Cette zone englobe l'essentiel des milieux associés à la trame verte et bleue présente au sein du territoire communal. Elle est essentiellement forestière.*

*L'intérêt de cette zone s'exprime au plan écologique et paysager, mais aussi sur le plan économique pour ce qui est des massifs forestiers.*

*Majoritairement inconstructible, elle comprend un secteur Na en bordure du cours d'eau, destiné à un espace vert pouvant admettre des aménagements légers et des abris de jardin.*

### Articles

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

**1.1** Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.

**1.3** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destinés au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels.

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

**2.1** Les constructions, installations et travaux nécessaires au service public et d'intérêt collectif, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires à la gestion du milieu naturel, des rivières et de la forêt, des ressources en eau et de la sécurité publique.

**2.2** L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage.

**2.3** Dans le secteur Na, sont admis les abris ou édicules constituant des équipements d'intérêt général ainsi que les abris de jardin à raison d'un abri maximum par lot ou unité foncière.

**2.4** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces classés à conserver au titre des articles L151-23, L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

**2.5** L'édification et la transformation de clôtures sous réserve de l'obtention d'une autorisation.

### **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.

### **N 4: Desserte par les réseaux 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 le respect des normes en vigueur. Dans le cas où les constructions sont desservies par un réseau public, elles devront s'y raccorder.

### **N 5: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des voies et emprises publiques.

Les constructions devront respecter un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés, sauf si elles s'inscrivent dans un projet d'intérêt général lié à la gestion des eaux, ou à la prévention des risques naturels.

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

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.

### **N 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.

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

L'emprise au sol maximale des abris admis dans la zone est limitée à 8 mètres carrés.

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

- 10.1** Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux, dans l'emprise de la construction projetée. La hauteur maximale est limitée à 10m, et à 3m dans le secteur Na.
- 10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise ainsi que les superstructures à usage de service public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur si leurs caractéristiques l'imposent.

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

- 11.1** Dispositions générales :  
Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants. Les teintes, l'aspect extérieur, les volumes, l'implantation devront garantir une bonne insertion dans l'environnement immédiat et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales.  
Les abords des constructions devront être traités avec soin pour limiter l'impact paysager des installations. Les dépôts et stockages devront être masqués, ainsi que les aires de stationnement, par des végétaux d'essences locales ou des éléments naturels intégrés dans le site.
- 11.2** Clôtures :  
Seules sont autorisées les clôtures démontables constituées de grilles à larges mailles, sauf pour des raisons de sécurité. Les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

## **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, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- 13.1** Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.
- 13.2** Les éléments délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus en espaces verts arborés, ou plantés d'arbres et arbustes. Dans le secteur Na, des plantations devront être maintenues ou reconstituées en bordure du Sembach, rive droite.
- 13.3** Les aménagements et plantations, le traitement des espaces verts devra s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU pour le secteur Na.

## Annexes

### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT (applicables à toutes les zones sauf en UA, UF et en AU)

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces ou de la capacité d'accueil affectées à chaque destination.

#### Stationnement des véhicules motorisés

HABITATION	Sauf en zone AU : Une place minimum jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées (visiteurs) supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier, locations saisonnières	1 place par chambre ou par logement
Bureaux	60% de la Surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m <sup>2</sup> de surface de vente. De 80 m <sup>2</sup> à 500 m <sup>2</sup> de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
Médecins, cabinets médicaux	3 places par praticien
Exploitation agricole ou forestière	10% Emprise au sol avec une place au moins
ENTREPOT	10% Emprise au sol avec une place au moins
Artisanat / Industrie	10% Surface de plancher avec une place au moins
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Cas général : 1 place pour 4 personnes Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux

#### Stationnement des cycles

Destination	Normes minimales
Habitation	1 surface de 2m <sup>2</sup> au moins par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de 400m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m <sup>2</sup> / 10 élèves Equipements sportifs : 1 m <sup>2</sup> / 10 personnes
Bureaux	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de bureau



## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT EN ZONE UF

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces ou de la capacité d'accueil affectées à chaque destination.

### Stationnement des véhicules motorisés

HABITATION	Une place minimum jusqu'à 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées (visiteurs) supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre ou par logement
Bureaux	60% de la Surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusque 80 m <sup>2</sup> de surface de vente. De 80 m <sup>2</sup> à 500 m <sup>2</sup> de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
<b>Restaurants</b>	<b>60% de la Surface de plancher, minimum 2 places</b>
Exploitation agricole ou forestière	10% Emprise au sol avec une place au moins
Entrepôt	10% Emprise au sol avec une place au moins
Artisanat	10% Surface de plancher avec une place au moins
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cas général : 1 place pour 4 personnes Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux

### Stationnement des cycles

Destination	Normes minimales
Habitation	1 surface de 2m <sup>2</sup> au moins par tranche de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà de 400m <sup>2</sup> de surface de plancher créée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m <sup>2</sup> / 10 élèves Equipements sportifs : 1 m <sup>2</sup> / 10 personnes
Bureaux	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de bureau

## RAPPELS STATIONNEMENT

### *Article L151-34 du code de l'urbanisme*

*Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :*

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;*
- 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;*
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.*

### *Article L151-35 du Code de l'Urbanisme*

*Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

*Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.*

*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 fixé par décret en Conseil d'Etat.*

*Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.*

## DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

## **Protections**

**Article L113-1** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

*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** Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017

*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.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*

**Article L151-19** Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

**Article L151-23** Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

