

PLAN LOCAL d'URBANISME

Niedermorschwihr



3c. Règlement

PLU approuvé par Délibération du Conseil
Municipal du 18 septembre 2018

Le Maire



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 6 |
| CHAPITRE I - ZONE UA..... | 6 |
| CHAPITRE II - ZONE UB..... | 12 |
| CHAPITRE III - ZONE UC..... | 17 |
| CHAPITRE IV - ZONE AU..... | 22 |
| CHAPITRE V - ZONE A..... | 27 |
| CHAPITRE VI - ZONE N..... | 31 |
| ANNEXES | 35 |
| REGLES GENERALES D'URBANISME | 38 |
| NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT | 39 |
| DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER | 41 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

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

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux documents d'urbanisme antérieurement applicables (le POS partiel des Trois Epis - 1976, le POS partiel "Village" - 1984, le POS partiel Hunabuhl de 1988 et la modification approuvée le 24 juin 2008).

S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

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

3. Division du territoire en zones

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

Le P.L.U. définit :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC,
- la zone à urbaniser AU comprenant le secteur AUa,
- la zone agricole A,
- une zone N naturelle et forestière.

4. Adaptations mineures

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

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

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

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

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

6. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits

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

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

A Niedermorschwihr, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites dans les zones UA, UB, UC, A et N.

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

Sauf en zones A et N, les règles ne s'appliquent pas aux pylônes et aux ouvrages de transport d'électricité.

8. Règles applicables en cas de lotissement

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

9. Définition de la hauteur

Celle-ci est définie par rapport au terrain naturel préexistant en tout point.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Extrait du rapport de présentation

"La zone UA recouvre le village ancien de Niedermorschwihr et son extension, caractérisées par un bâti principalement d'origine médiéval, de caractère (avec en particulier son église au clocher vrillé), dense, généralement édifié sur limite séparative et à l'alignement des voies. Les principaux équipements publics y sont implantés (mairie, école, salle polyvalente..) ainsi des activités artisanales et de restauration, le village demeure le siège de nombreuses exploitations viticoles."

ARTICLES

UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. La création, l'extension ou la transformation d'établissements comportant des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.2. Les établissements de commerce d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. La destruction de tout élément repéré au plan de zonage par la trame "éléments de la trame verte protégée» au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- 1.5. De plus aux abords du Weidbach, au sein de la trame "éléments de la trame verte protégée» au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, toute construction, aménagement, dépôt-stockage de matériels et matériaux sont interdits.

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage d'habitations, sous réserve des dispositions de l'article UA 2.
- 2.2. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- 2.3.** La démolition de tout ou partie d'une construction -sous réserve des interdictions visées aux paragraphes UA 1.4 et UA 1.5.- est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir.

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

3.2. Accès

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

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

UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction groupée, 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 toute construction nouvelle.

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

4.3.2. Eaux pluviales

Principes de raccordement

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulations des constructions à usage d'activité ne pourront être évacuées dans

le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

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

Les constructions principales ⁽¹⁾doivent être édifiées de manière à ce que l'une au moins de leurs façades soit implantée sur l'alignement obligatoire indiqué.

6.2. En dehors de cet alignement obligatoire, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point qui en est le plus rapproché sur l'axe de la voie soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans pouvoir être inférieure à 3 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.3. D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :
- Pour la reconstruction, la réhabilitation, l'extension de constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU, les distances de recul de ce bâtiment préexistant peuvent être conservées.

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des parcelles situées le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous *Alignement obligatoire* (cf. pièce n° 3b du présent dossier), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées lorsque :

- Lorsque l'implantation se fait sur au moins une des limites séparatives latérales lorsqu'il y a impossibilité technique de s'adosser à une deuxième limite latérale.
- Lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

7.2. Au-delà de cette profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement ou en dehors des parcelles situées le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous *Alignement obligatoire* (cf. pièce n° 3b du présent dossier), les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative si leur longueur d'implantation n'excède pas 9 mètres sur un côté ou 12 mètres sur plusieurs limites séparatives.

⁽¹⁾ Par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à une activité principale établie sur la parcelle considérée (agricole, commerciale, de services, etc...) par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

Sinon la distance horizontale de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7.3. Dans tous les cas :

- Ces limites de longueur peuvent être dépassées lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur le fonds voisin, sans pouvoir excéder la hauteur et la longueur sur limites de ce bâtiment existant.
- En cas de bâtiment existant sur la propriété voisine à proximité de limite séparative (schlupfs pré-existant), l'implantation sur la parcelle pourra se faire en léger retrait de cette limite
- Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction à l'identique après démolition ou dans le cadre d'une réhabilitation, ou dans le cas de l'extension de bâtiment existant : dans ce cas les distances de recul de ce bâtiment préexistant peuvent être conservées.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de façon contiguë ou en retrait les uns par rapport aux autres.

UA 9 : EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain. Toutefois, l'emprise au sol des constructions à usage agricole, commercial ou artisanal peut atteindre la totalité de cette superficie.

9.2. Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre
- en cas de reconstruction à l'identique après démolition ou dans le cadre d'une réhabilitation, l'emprise au sol des bâtiments anciens pourra être conservée ;
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité et accessibilité.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder DEUX à l'égout du toit et TROIS en tout.
Il ne comprend pas les sous-sols lorsqu'ils sont affectés exclusivement à des locaux de service et qu'ils sont enterrés de plus de 2 mètres sur toute leur superficie

10.2. Cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants:

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, cheminées, locaux techniques, murs pignons, garde-corps, acrotères...

- s'il s'agit d'une reconstruction ou réhabilitation de bâtiment,
- s'il s'agit d'une extension de bâtiment dépassant déjà la hauteur maximale définie à l'article 10.1 sans toutefois en dépasser la hauteur initiale.

10.3. La hauteur sur limite séparative des constructions est fixée à 4 mètres maximum (avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour les cheminées, saillies et autres éléments reconnus indispensables). Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée s'il s'agit d'une reconstruction ou réhabilitation à l'identique de bâtiment dépassant déjà cette hauteur.

UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par principe général, toute restauration ou changement d'affectation, toutes interventions sur les bâtiments existants ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, seront menées **en respect de l'identité architecturale d'origine, dans un souci d'insertion harmonieuse au site villageois**

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

11.2. Capteurs solaires

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

11.3. Clotures

Les clôtures sur rue devront constituer une prolongation harmonieuse du bâti traditionnel environnant, en termes de matériaux et teintes. Dans le cas où elles sont percées d'un porche d'accès à la propriété, elles pourront atteindre 4 mètres de hauteur. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les hauteurs sur limites séparatives ne peuvent excéder 2.60 mètres.

UA 12 : STATIONNEMENT

En zone UA, en cas de reconstruction à l'identique, réhabilitation, mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité et accessibilité, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires par rapport à la situation initiale pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerces, d'hôtel-restaurant.

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

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

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Lors de toute opération d'extension, de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par la différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies en annexes.

UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments repérés au plan de zonage par la trame "éléments de la trame verte protégée" correspondent aux abords du ruisseau du Weidbach et sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme .

UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolement thermique par l'extérieur est proscrit pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. Toutefois, de façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée si elle ne remet pas en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrement de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois....: il conviendra alors de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture...).

UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il est rappelé que l'émission des communications électroniques doit être conforme aux normes en vigueur.

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

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

CHAPITRE II - ZONE UB

Extrait du rapport de présentation "Hunabuhl"

Cette zone correspond au secteur excentré, urbanisé, du "Hunabuhl", à dominante d'habitat .

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES

UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations présentant un risque ou produisant des effets gênants ou incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- 1.2. Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle de type dancings et boîtes de nuit.
- 1.3. Les établissements de commerce d'une surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou à des opérations de construction autorisées en UB 2.
- 1.6. Les parcs d'attractions, les aires de sports et de jeux ouvertes au public, stands et champs de tir, les pistes de karting.
- 1.7. Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, d'épaves, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- 1.8. La création d'étangs.
- 1.9. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 1.10. Les lignes électriques de haute tension.

UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage d'habitations, sous réserve des dispositions de l'article UB 2.
- 2.2. Les établissements et installations qui n'engendrent pas des nuisances, ou qui ne présentent pas des risques d'accident incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- 2.3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux ou d'équipements collectifs.
- 2.4. Les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques, à l'exception des lignes électriques haute tension.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES

UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

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

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

3.2. Accès

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

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

UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

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

4.2.2. Eaux pluviales

Principes de raccordement

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

4.2.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux d'électricité de basse tension, de téléphone et de télédistribution doivent être souterrains.

UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait des voies.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, lorsqu'il y a une reconstruction à l'identique après démolition ou dans le cadre d'une réhabilitation, ou dans le cas de l'extension de bâtiment existant : les distances de recul de ce bâtiment préexistant peuvent être conservées dans ces cas.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de façon contiguë ou en retrait les uns par rapport aux autres.

UB 9 : EMPRISE AU SOL

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

UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée verticalement à partir du terrain naturel préexistant.

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faite du toit.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, garde-corps, lucarnes....

UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne tenue générale du quartier et l'harmonie du paysage ou de site.

Les constructions principales devront comporter soit une toiture à deux pentes inclinées à 45° minimum, le faîtage du toit étant parallèle au plus grand côté du bâtiment, soit un toit à terrasse.

Les pavillons comportant une toiture à quatre pentes, ainsi que les constructions du type chalet sont interdits.

L'emploi de peintures et d'enduits brillants, y compris la couleur blanche est prohibé. Seules les teintes intégrant la construction au milieu naturel environnant sont autorisées.

Il sera fait emploi pour les matériaux de couverture uniquement de tuiles plates en terre cuite, brun ou noir, l'ardoise étant exclue. En particulier, les matériaux de toitures d'aspect plastique, amiante ciment, tôle sont interdits.

Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées dans le même esprit que les façades principales. De même, les bâtiments annexes doivent être construits avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal et la façade traitée de la même façon que celle de ce bâtiment.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, porches exceptés.

Dans tous les cas, cette hauteur ne devra pas attirer la vue, ni altérer la vue sur la plaine.

Vue sur la plaine :

La préservation de la perspective visuelle sur la plaine depuis le site, quelle que soit la parcelle d'implantation, est un principe et ce de telle sorte qu'aucun arbre, antenne, obstacle ne pourra atteindre une hauteur obstruant cette perspective.

UB 12 : STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des 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 en annexe, avec notamment :

12.2. Lors de toute opération d'extension, de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par la différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies en annexes.

UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. La superficie des espaces plantés ou traités en espaces verts doit être au moins égale à 1/3 de la superficie du terrain.

13.2. **RAPPEL :** la préservation de la perspective visuelle sur la plaine depuis le site, quelle que soit la parcelle d'implantation, est un principe et ce de telle sorte qu'aucun arbre ne pourra atteindre une hauteur obstruant cette perspective : pour cela, les essences locales (feuillues, fruitières,...) sont à privilégier afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

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

UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Il est rappelé que l'émission des communications électroniques doit être conforme aux normes en vigueur.

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

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

CHAPITRE III - ZONE UC

Extrait du rapport de présentation

"Il s'agit de la zone urbanisée correspondant au hameau des Trois-épis, sis pour partie sur le ban communal.

ARTICLES

UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. La création, l'extension ou la transformation d'établissements comportant des installations classées- s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.
- 1.2. Les établissements de commerce de détail d'une surface de plancher supérieure à 500 mètres carrés.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les parcs d'attractions, les aires de sports et de jeux ouvertes au public, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle de type dancings et boîtes de nuit.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. La création d'étangs.
- 1.7. Les lignes électriques de haute tension.

UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1. Toutes occupations et utilisations du sol compatibles avec le voisinage d'habitations, sous réserve des dispositions de l'article UC 2.
- 2.2. Les établissements et installations qui n'engendrent pas des nuisances, ou qui ne présentent pas des risques d'accident incompatibles avec le voisinage de l'habitat et des autres fonctions de la zone
- 2.3. La démolition de tout ou partie d'une construction -sous réserve des interdictions visées aux paragraphes UA 1.4 et UA 1.5.- est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

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

3.2. Accès

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

3.2.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. D'autres dispositions peuvent être requises pour la collecte, l'évacuation et le traitement des eaux résiduaires d'origine industrielle en fonction de la nature des rejets et de la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

Principes de raccordement

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'axe de la voie, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier.

UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point qui en est le plus proche sur la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, lorsqu'il y a une reconstruction à l'identique après démolition ou dans le cadre d'une réhabilitation, ou dans le cas de l'extension de bâtiment existant : les distances de recul de ce bâtiment préexistant peuvent être conservées dans ces cas sauf s'il contrevient aux dispositions de l'article UC 7.3
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UC 8 sont applicables.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de façon contiguë ou en retrait les uns par rapport aux autres.

UC 9 : EMPRISE AU SOL

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

UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 14 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel préexistant.
- 10.3.** Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées....

UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Bâtiments :** les constructions doivent présenter un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 11.2. Matériaux :** les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3. Toitures**
Les toitures-terrasses sont autorisées, leur végétalisation pourra être exigée pour atteindre la superficie des espaces verts à réaliser.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

UC 12 : STATIONNEMENT

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

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

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Sur chaque propriété doivent être réservés les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que toutes les opérations de chargement et de déchargement puissent s'effectuer à l'intérieur de la propriété.
- 12.4.** Lors de toute opération d'extension, de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par la différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies en annexes.

UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1.** La superficie des espaces verts ou plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie des espaces libres -c'est à dire des espaces n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers-.
- 13.2.** L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 30 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Il est rappelé que l'émission des communications électroniques doit être conforme aux normes en vigueur.

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

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

CHAPITRE IV - ZONE AU

Extrait du rapport de présentation

"Il s'agit d'une zone non pourvue des équipements de viabilité requis pour la construction, mais destinée à être urbanisée dans le futur. Elle comprend un secteur AUa à vocation d'habitat mixte, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et pouvant être urbanisé sous certaines conditions."

ARTICLES

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- que l'opération soit compatible avec les principes figurant au document 2.3 "orientations d'aménagement et de programmation" et qu'elle porte:
 - sur l'ensemble du secteur ou sur une partie à condition que l'urbanisation partielle ne compromette pas le développement harmonieux du restant de la zone telle qu'il est envisagé dans l'OAP
 - ou qu'elle achève l'urbanisation du secteur.

Dans ce cas, les articles, **UA 2, et AU 3 à AU 16**, sont applicables.

AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent -dont la collecte des déchets ménagers- et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie publique desservant plus de trois constructions doit avoir une largeur d'emprise supérieure ou égale à 6 mètres : Les voies nouvelles en impasse desservant plus de trois constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules *de faire aisément demi-tour*.

3.2. Accès

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

3.2.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction groupée, 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 toute construction nouvelle.

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

4.3.2. Eaux pluviales

Principes de raccordement

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif collecteur (dispositif de récupération sur parcelle par principe-) ou vers le milieu naturel.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulations des constructions à usage d'activité ne pourront être évacuées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

En secteur AUa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la voirie ou d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier par rapport à la voie (limite du domaine public).

L'implantation à l'alignement est admise pour les aires aménagées pour le stockage des déchets.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe UB 7.2. ci-dessous, 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 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 10 mètres sur un seul côté et 16 mètres sur deux côtés consécutifs.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de façon contiguë ou en retrait les uns par rapport aux autres.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain. Toutefois, l'emprise au sol des constructions à usage agricole, commercial ou artisanal peut atteindre la totalité de cette superficie.
- 9.2.** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre
 - en cas de reconstruction à l'identique après démolition ou dans le cadre d'une réhabilitation, l'emprise au sol des bâtiments anciens pourra être conservée ;
 - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité et d'accessibilité.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux habitables ne pourra excéder DEUX au total.
- 10.2.** La hauteur maximale au faîtage est limitée à 11 mètres et 6 mètres à l'égout ou à 8.50 mètres à l'acrotère et 9 mètres si l'acrotère est garde corps d'une toiture terrasse accessible.

AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par principe général, toute restauration ou changement d'affectation, toutes interventions sur les bâtiments existants ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, seront menées **en respect de l'identité architecturale d'origine, dans un souci d'insertion harmonieuse au site villageois**

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

11.2. Capteurs solaires

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

11.3. Clotures

Les clôtures sur rue devront constituer une prolongation harmonieuse du bâti traditionnel environnant, en termes de matériaux et teintes. Dans le cas où elles sont percées d'un porche d'accès à la propriété, elles pourront atteindre 4 mètres de hauteur. Dans le cas contraire, leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les hauteurs sur limites séparatives ne peuvent excéder 2.60 mètres.

AU 12 : STATIONNEMENT

En cas de reconstruction à l'identique, réhabilitation, mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité et d'accessibilité, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires par rapport à la situation initiale pour les bâtiments à usage d'habitation, de commerces, d'hôtel-restaurant.

- 12.1.** Pour les autres opérations de construction, extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Lors de toute opération d'extension, de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par la différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies en annexes.

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

La superficie des espaces plantés ou traités en espaces verts doit être au moins égale au 1/3 de la superficie des espaces libres de la parcelle- c'est à dire des espaces n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules, ni à des accès.

Une haie paysagère enherbée, arbustive et/ou arborée est à réaliser en interface avec l'espace viticole : elle est repérée par le graphisme et la légende « haie paysagère à réaliser au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme » reportée au plan de zonage : les plantations à réaliser seront choisies parmi les essences locales.

AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Il est rappelé que l'émission des communications électroniques doit être conforme aux normes en vigueur.

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

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

CHAPITRE V - ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole. Cet espace couvre quasi-exclusivement le vignoble, est quasi-inconstructible, notamment pour des raisons de préservation de l'aire AOC, et des motifs paysagers.

ARTICLES

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2, notamment :
- les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir plus de dix unités ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sport, terrain pour la pratique de sports motorisés.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. La création d'étangs.
- 1.4. Toute construction et toute clôture fixe à moins de 6 mètres de distance du haut de la berge d'un cours d'eau.
- 1.5. La destruction de tout élément repéré au plan de zonage par la trame « murs : éléments patrimoniaux à protéger » au titre de l'article L 153-19 et "éléments de la trame verte protégée» au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. .
- 1.6. De plus, au sein de la trame "éléments de la trame verte protégée» au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, toute construction, aménagement, dépôt-stockage de matériels et matériaux sont interdits.

A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 2.1. Toutes constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (réalisation, entretien, fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou équipement d'intérêt collectif (transformateur radiotéléphonie mobile, fibre..), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

- 2.2.** L'adaptation et la réfection des constructions existantes admises en zone agricole – non affectées à l'habitat- sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et le site.
- 2.3.** Les « murs : éléments patrimoniaux à protéger » au titre de l'article L 153-19 pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation ou réduction mineure sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques d'origine.
- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect, des dispositions de l'article A 10.

A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

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

3.2. Accès

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

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

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres des routes départementales.
- 10 mètres des autres voies
- 6 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau.
- 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales pour l'implantation des pylônes et ouvrages de transport d'électricité

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

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au bâtiment qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres au faîte du toit.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, ou des cheminées....

A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions, installations, édifications devront présenter un aspect compatible avec l'environnement agricole à dominante viticole et l'environnement naturel proche, afin de limiter au maximum leur impact visuel.

A 12 : STATIONNEMENT

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

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

A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque ou par des plantations à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

Les éléments repérés au plan de zonage par la trame "éléments de la trame verte protégée" correspondent aux abords du ruisseau du Weidbach et à des boisements et cortèges végétaux au sein de la zone agricole et sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme .

Les « murs : éléments patrimoniaux à protéger » repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme .

A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE VI - ZONE N

Extrait du rapport de présentation

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

ARTICLES

N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site, de la forêt.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2, et notamment :
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, terrain pour la pratique de sports motorisés..
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir plus de dix unités ;
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés reportés au plan de zonage au 1/5000 par la trame Plantation et espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.
- 1.6. Toute construction et toute clôture fixe à moins de 6 mètres de distance du haut de la berge d'un cours d'eau.
- 1.7. Au sein de la trame "éléments de la trame verte protégée» au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, toute construction, aménagement, dépôt-stockage de matériels et matériaux sont interdits. Toute destruction de ces éléments végétaux est interdite.

2.

N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- 2.1.** Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à la gestion raisonnable du massif, à l'exploitation et à la découverte de la forêt et de la nature, dans le respect de celle-ci et des paysages.
- 2.2.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public ou équipement d'intérêt collectif ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques.
- 2.3** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

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

3.2. Accès

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

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

N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres des routes départementales.
- 10 mètres des autres voies
- 6 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau
- 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales pour l'implantation des pylônes et ouvrages de transport d'électricité

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

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à édifier au bâtiment qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

N 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel préexistant est limitée à 3 mètres, sauf nécessité technique.

N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Sauf impossibilité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Elles doivent être constituées de grilles ou de grillages à large maille, d'aspect discret, sans mur-bahut, et ne devant pas excéder 2 mètres.

N 12 : STATIONNEMENT

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

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

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espaces boisés classés à conserver" sont soumis au régime de l'article L 113 -1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au plan de zonage par la trame "éléments de la trame verte protégée» correspondent aux abords du ruisseau du Weidbach et sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme .

N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Néant

ANNEXES

| | |
|--|-----------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES..... | 3 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 6 |
| ANNEXES | 35 |
| REGLES GENERALES D'URBANISME..... | 38 |
| NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT | 39 |
| DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER..... | 41 |

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-26

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- **Habitat :**

- Jusqu'à 80 m² de Surface de Plancher : 1 place
- De 80 à 170 m² de Surface de Plancher: 2 places

Au-delà, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher.

En cas de réhabilitation, reconstructions à l'identique (sans changement d'affectation), il n'est pas exigé de places supplémentaires par rapport à ce qui existait.

En outre, en zones UB et UC :

- les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 m² de surface de plancher (équivalent 5 logements) pour les besoins des visiteurs.
- Pour les constructions neuves comportant plus de 4 logements ou l'équivalent de 600 m² de plancher de bureaux, équipements, services publics, des aires de stationnement pour les cycles sont exigées à raison de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

- Gîte rural, meublé, chambre d'hôte : 1 place par unité logement de tourisme chambre d'hôte
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences de personnes âgées : 1 place par logement
En outre, il sera rajouté 2 places par tranche de 5 logements, en vue de l'accueil des visiteurs.
- commerces isolés : 60% de la Surface de Plancher
minimum 2 places.
- bureaux : 60 % de la Surface de Plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher
- cliniques : 60 % de la Surface de Plancher
- hôpitaux : 40 % de la Surface de Plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la Surface de Plancher ou 1 place par chambre
et une place pour 10 m² de salle
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes

¹

- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues)
secondaire : 1 m²/2 élèves
supérieur : 1 pl/7 élèves
- fermes-auberges : 60 % de la surface affectée à la vente.

Dans tous les cas de figure, il sera appliqué la norme entraînant le nombre de places pour les véhicules, le plus faible.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

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

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

