# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

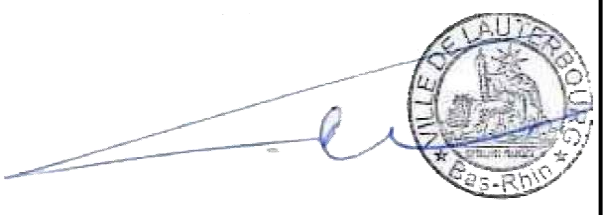
Commune de **LAUTERBOURG**

# REGLEMENT

**REVISION DU POS EN PLU**

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 02 mars 2020




A LAUTERBOURG,
le 02 mars 2020

Le Maire,
Jean-Michel FETSCH

PRAGMA-SCF

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAUTERBOURG

# 3 - RÈGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 2 MARS 2020

LE MAIRE

*Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso*

PRAGMA-SCF

# SOMMAIRE


**MODE D'EMPLOI ..... 4**

1. DIVISION DU TERRITOIRE ..... 4
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES ..... 5

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 6**

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU ..... 6
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX..... 6
3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS ..... 7
4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER .... 9
5. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX..... 10

**ZONE URBAINE (U)..... 12**

**ZONE À URBANISER (AU) ..... 22**

**ZONE AGRICOLE (A) ..... 30**

**ZONE NATURELLE (N) ..... 34**

**ANNEXES ..... 39**

1. LEXIQUE..... 39
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE ..... 43
3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ..... 45
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE..... 46
5. ZOMM DES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ..... 47
6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - ILLUSTRATIONS DES TYPES DE SURFACES.....52

# MODE D'EMPLOI

## 1. DIVISION DU TERRITOIRE

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser AU, agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

**La zone urbaine U :**

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 10 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

- Ue - Espace d'activité économique
- Uh - Noyau historique
- Uhr - Espace urbain résidentiel ancien
- Ui - Espace urbain composé d'immeubles
- Un - Espace bâti à densité limitée
- Up - Espace d'équipements publics
- Ur - Espace urbain à dominante résidentielle
- Us - Espace de sport et loisir
- Ut - Espace de camping
- Utp - Espace de base nautique

**La zone d'urbanisation future AU :**

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée de 5 secteurs identifiés 1AU immédiatement constructibles.

- 1AUe - Espace d'extension du site d'activités économiques
- 1AUet - Espace d'extension à vocation d'activités tertiaires
- 1AUh - Espace d'extension à vocation principalement résidentielle
- 1AUte - Espace à vocation d'équipement touristique et de loisir
- 1AUtc - Espace d'accueil d'habitat léger de loisir

**La zone agricole A :**

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de 3 secteurs :

- Ac - Espace agricole constructible
- Anc - Espace agricole non constructible
- Anc1 - Espace agricole non constructible et de jardin

**La zone naturelle N :**

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des

sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 7 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Nb - Espace naturel de biodiversité
- Nbh - Espace naturel de biodiversité et de valorisation du potentiel d'hydroélectricité
- Nbc - Espace naturel à vocation de biodiversité acceptant le recyclage de matériaux inertes
- Ne - Espace d'abris d'étangs
- Neq - Espace naturel à vocation d'activité équestre
- Ng - Espace de gravière en exploitation
- Nj - Espace de jardins

## 2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### • ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

### • ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

### • ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.

### • ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

### • ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

### • ARTICLE 6 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

### PERMIS DE DÉMOLIR

- Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan de zonage) est soumise à autorisation de démolir.

### ÉDIFICATION DES CLÔTURES*

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative.

### RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

### TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

- Les règles et servitudes* définies par le PLU de la commune de Lauterbourg ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

# 3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

## Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

### Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) relatif aux risques engendrés par la société DOW (ex Rohm and Haas)

Les terrains couverts par le *Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) relatif aux risques engendrés par la DOW (ex société Rohm andHaas)* approuvé par arrêtés préfectoraux le 21 janvier 2014 doivent respecter les prescriptions définis par l'arrêté susvisé (voir Annexe n°8).

### Porter à connaissance « risques technologiques» concernant la société DOW

Les terrains inclus dans les *enveloppes des intensités toxiques de classe de probabilité D* définie par le porter à connaissance de l'Etat "risques technologiques" *concernant la société DOW (ex Rohm and Haas)* daté 5 septembre 2016, respecterons les dispositions du chapitre 6 de ce dernier (voir Annexe n°9).

Les terrains inclus dans les *enveloppes des intensités thermiques de classe de probabilité E* définie par le porter à connaissance de l'Etat "risques technologiques" *concernant la société DOW (ex Rohm and Haas)* daté 5 septembre 2016, respecterons les dispositions du chapitre 6 de ce dernier (voir Annexe n°9).

### Site soumis à un risque d'affaissement

Le site soumis à un risque d'affaissement, identifié au plan de zonage comme périmètre d'inconstructibilité est inconstructible. Seule est autorisée, dans ledit site, ceci sur justification technique, la réalisation de remblais nécessaires à la prévention de risque d'affaissement exposant les constructions voisines.

### Isolation acoustique des constructions affectées par le bruit de la ligne ferroviaire Strasbourg -Lauterbourg

La commune de Lauterbourg est inscrite comme secteur affecté par le bruit dans l'arrêté préfectoral du 19 août 2013, portant classement des infrastructures de transports terrestres du département du Bas-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage (voir annexe 10).

## Prise en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

### Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter (en lui-même ou dans des solutions existantes dans la même unité foncière) des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.

- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence de plain-pied.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

**Gestion des eaux usées et assainissement**

- Dans les zones d'assainissement collectif, 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 usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme aux normes en vigueur est obligatoire.

**Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter l'infiltration des eaux dans le sol. Concernant les eaux pluviales non infiltré dans le sol, leur écoulement devra se faire dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
  - un volume de stockage de 450 m3 par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
  - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m2.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, …) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

## PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DE LA VILLE CONNECTÉ

### Économie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article U3),

**Ville connectée et haut débit numérique**

Le raccordement au réseau Très Haut Débit des habitations est recherché dès sa mise en service ; durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

# 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

## PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

**Protection des éléments du patrimoine bâti**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments ou éléments d'architecture à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

La démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation de démolir.

## PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER

**Espaces naturels refuges de biodiversité à préserver**

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU sur les documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

**Préservation de la trame bleue (abords des cours d'eau)**

En zone A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau et des fossés. En zone U et AU, ce recul est limité à 6 mètres. Cependant, l'extension des constructions peut se faire dans le prolongement de l'alignement existant des dites constructions. Pour l'ensemble des zones U, AU, A et N, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics.

# 5. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

## CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

**Accès***

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.
- Les accès* sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Sauf impératif de sécurité, elle est limitée à un seul accès d'une largeur de 5 mètres pour les logements et les bureaux.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

**Voirie**

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de collecte des ordures ménagères.

## CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

**Eau potable***

- L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

- Voir supra : Dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.

**Assainissement**

- Voir supra : Dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.

**Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone *(consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques),* implantés en limite des voies publiques et des limites séparatives de voisinage.

# ZONE URBAINE (U)

La **zone urbaine** (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé.

Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions* nouvelles, de changements* de destination et d'évolution du bâti existant.

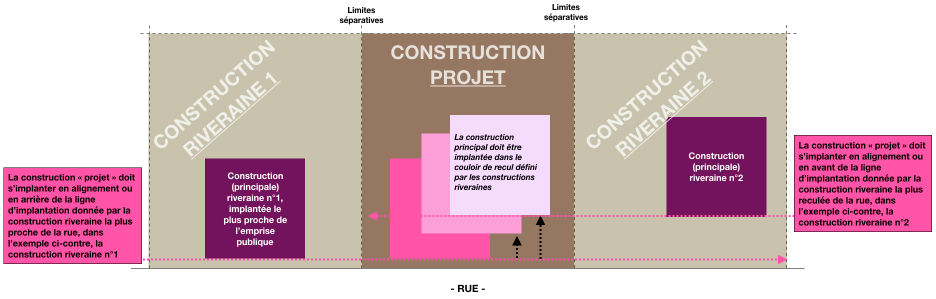
Elle est composée de 10 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Ue - Espace d'activité économique
- Uh - Noyau historique
- Uhr - Espace urbain résidentiel ancien
- Ui - Espace urbain composé d'immeubles
- Un - Espace bâti à densité limitée
- Up - Espace d'équipements publics
- Ur - Espace urbain à dominante résidentielle
- Us - Espace de sport et loisir
- Ut - Espace de camping
- Utp - Espace de base nautique

# ARTICLE U1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

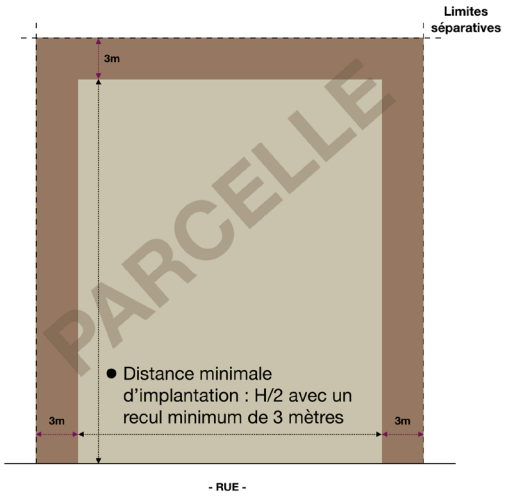
| U1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | | |
|---|---|---|---|
| | **Sont interdits :** | **Sont autorisés uniquement :** | **Sont autorisés également, mais sous conditions :** |
| **SECTEURS Uh - Uhr Ur - Ui Un** | · Excepté en zone Ue, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.<br>· Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Cependant, cette interdiction ne s'applique pas dans le cas d'interventions liées à des mesures compensatoires de développement de la biodiversité.<br>· Excepté en secteur Ue, la création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· à l'habitat *(logement, hébergement)*<br>· aux commerces et activités de service<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics. | |
| **SECTEUR Ue** | | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics<br>· aux commerces et activités de service<br>· aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire | · L'habitat dans la limite d'un logement de fonction ou de service par unité foncière, ceci dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 30% de celle du bâtiment principal de l'entreprise et dans la limite d'une surface habitable inférieure à 120 m². |
| **SECTEUR Up** | | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics. | · Les logements de fonction ou de services liés aux équipements présents sur le site. |
| **SECTEUR Us** | | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics.. | · L'extension et / ou la construction de salles d'art et de spectacles, équipements sportifs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 4000 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.<br>· Les équipements sportifs et de loisirs de plein air. |
| **SECTEUR Ut** | | | · La construction ou l'extension de commerces, de restaurants, équipements sanitaires, de sports et de détente dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 1500 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.<br>· Les logements de fonction ou de services liés aux équipements présents sur le site.<br>· Les équipements sportifs de plein air.<br>· L'hébergement touristique de type camping et habitation légère de loisirs. |
| **SECTEUR Utp** | | | · La construction ou l'extension de restaurants, équipements sanitaires, équipements de sports et de détente, locaux techniques dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 500 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.<br>· Les équipements sportifs de plein air.<br>· Les logements de fonction ou de services liés aux équipements présents sur le site. |

# ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<table>
<tr><th>U2a</th><th colspan="2">ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</th></tr>
<tr><td>SECTEUR Uh</td><td colspan="2">· Sauf impératif de sécurité publique, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.<br>· Les constructions existantes implantées avec un recul par rapport à l'emprise publique peuvent être agrandies, reconstruites ou transformées en prolongation du recul existant.<br>· Dans le cas d'une construction sur limite, les débords de toitures ou de corniches sur l'espace public sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,7 mètre et à la condition d'être situés à plus de 5 mètres du niveau du sol.<br>· Dans le cas d'une construction principale déjà existante sur une unité foncière, les constructions en arrière de la dite construction principale sont libres de recul par rapport aux emprises publiques.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SECTEURS Uhr - Ur</td><td>· La construction principale doit être implantée dans le respect de la ligne des constructions voisines, c'est-à-dire avec un recul minimum équivalent à celui de la construction (principale) voisine implantée le plus proche de l'emprise publique. Cependant :<br>· si les implantations riveraines sus-visées imposent un recul compris entre 3 et 7 mètres, sont tout de même autorisées en avant de la construction principale, ceci dans le respect d'un retrait minimum de 3 mètres, des constructions jointes ou disjointes d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 3 mètres ;<br>· si les implantations riveraines sus-visées imposent un recul supérieur à 7 mètres, sont tout de même autorisées en avant de la construction principale, ceci dans le respect d'un retrait minimum de 5 mètres, des constructions jointes ou disjointes d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres carrés.<br>· Dans le cas d'une construction sur limite, les débords de toitures ou de corniches sur l'espace public sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,7 mètre et à la condition d'être situés à plus de 5 mètres du niveau du sol.</td><td>· En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 2 et 5 mètres.<br>· La construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 

<br>Voir les schémas en grand format en annexe</td></tr>
<tr><td>SECTEUR Ui</td><td colspan="2">· Les constructions sont libres d'implantation.</td></tr>
<tr><td>SECTEUR Un</td><td colspan="2">· Les constructions doivent être implantées à au moins 7 mètres des emprises publiques.</td></tr>
<tr><td>SECTEURS Ue</td><td colspan="2">· Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cependant, les constructions existantes ne respectant pas ce recul peuvent être agrandies dans le prolongement du recul existant de ladite construction.</td></tr>
<tr><td>SECTEURS Up - Us Ut - Utp</td><td colspan="2">· Les constructions sont libres d'implantation.</td></tr>
<tr><td>Ensemble de la zone U</td><td colspan="2">· Dans le cas d'une construction existante implantée à l'alignement ou quasiment à l'alignement (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction.</td></tr>
</table>

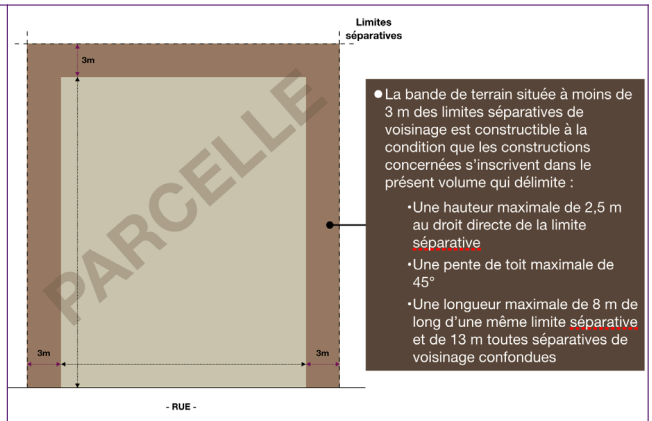
# ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

| U2b | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES * | |
|---|---|---|
| **SECTEUR Uh** | · Lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 12 mètres, les constructions devront être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.<br>· Lorsque la largeur de la parcelle est supérieure à 12 mètres, les constructions devront s'implanter sur une des limites séparatives latérales de la parcelle et disposer d'une largeur bâtie sur rue d'au moins 12 mètres. | |
| **SECTEURS Uhr et Up** | · Le long des limites parcellaires donnant sur une voie ou un espace public, les constructions pourront, ceci sur une profondeur maximale de 15 mètres, être implantées au droit des limites latérales ou en recul de celles-ci.<br>· Au-delà d'une profondeur de 15 mètres, la distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *doit respecter* à la fois :<br>- *une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives de voisinage.*<br>- *une distance par rapport aux limites séparatives de voisinage au moins égale à la hauteur du dit point divisée par deux.* |  |
| **SECTEURS Ur - Ui Un** | · La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *doit respecter* à la fois :<br>- *une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives de voisinage.*<br>- *une distance par rapport aux limites séparatives de voisinage au moins égale à la hauteur du dit point divisée par deux.* | |

*Voir les schémas en grand format en annexe*

**SECTEURS Uhr - Up Ur - Ui Un**

- En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.




**PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE**

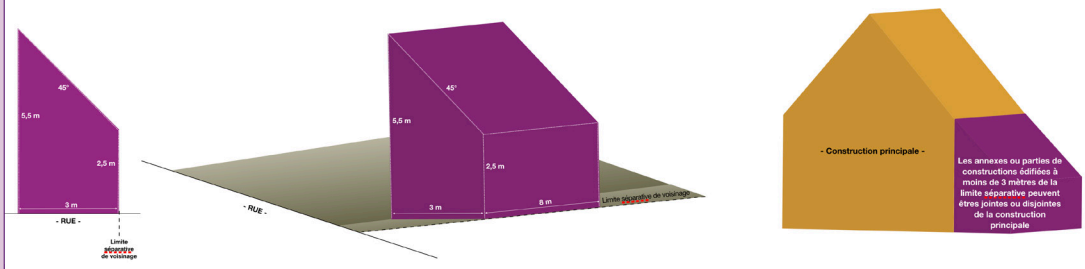
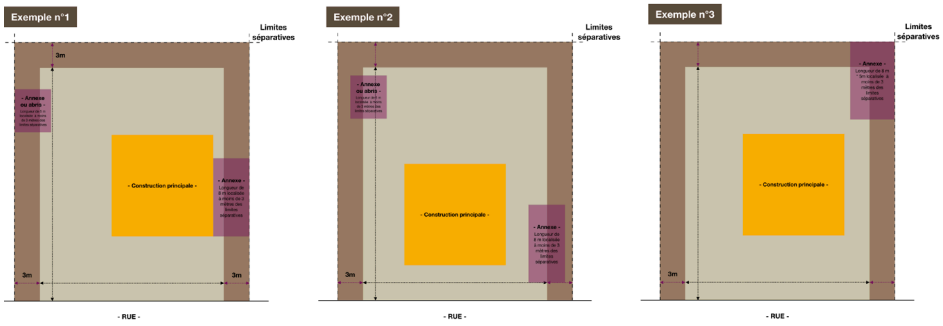



**ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE**




*Voir les schémas en grand format en annexe*

**SECTEURS Ue - Us Ut - Upt**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Ensemble de la zone U**

- L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.
- L'isolation extérieure d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., est autorisée dans la limite d'une épaisseur permettant le respect des normes d'isolation en vigueur.
- Dans le cas de constructions existantes implantées à moins de 70 cm de la limite séparative (c'est-à-dire implantées quasiment sur limite, *passage usuellement nommé Schlupf*), les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.
- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la façade aveugle de ladite construction est autorisé.

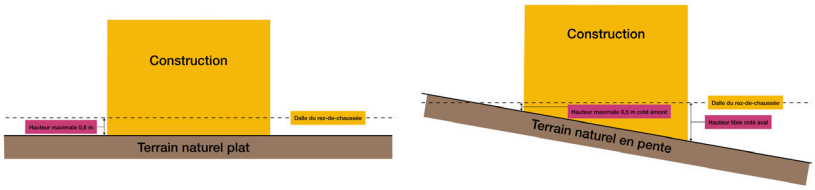
# ARTICLE U3 — TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

| U3 | TOITURES | HAUTEURS |
|---|---|---|
| **SECTEURS Uh - Uhr** | **Les toitures doivent comprendre :**<br>· Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°.<br>- Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.<br>- De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. Cette possibilité n'est cependant pas applicable aux pans de toiture donnant sur la rue de la 1ère Armée en secteur Uh.<br>· Concernant les constructions annexes, y compris les vérandas, jointes ou disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures sont libres et non réglementées.<br>· Par ailleurs, sont autorisés les toits plats pour les constructions édifiées en second rang ou en arrière des parcelles. | · La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur. |
| **SECTEURS Ur - Un** | **Les toitures doivent comprendre :**<br>· Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 30°.<br>- Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.<br>- De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que la partie traité en terrasse soit située sous faitage.<br>**ou**<br>· Etre traitées en toits plats* ou toitures terrasse*. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.<br>· Concernant les constructions annexes, jointes ou disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures sont libres et non réglementées. | · La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit plat, terrasse ou attique est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur. |
| **SECTEUR Ui** | | · La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur. |
| **SECTEUR Ue** | · Les toitures seront formées de pans d'une pente comprise entre 10° et 45° ou traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. | · La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 25 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. |
| **SECTEUR Up** | | · La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 16 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. |
| **SECTEUR Us** | | |
| **SECTEUR Ut** | | · La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. |
| **Utp** | | |
| **Ensemble de la zone U** | - | · En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie. |

# ARTICLE U4 STATIONNEMENT

| U4 | DESTINATION | STATIONNEMENT |
|---|---|---|
| Ensemble de la ZONE U | Logements | **Véhicules motorisés :**<br>· 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 extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur).<br>· Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.<br>· Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant :<br>· soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ;<br>· soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération.<br>**Vélos :**<br>· Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que :<br>· Chaque logement créé dispose au moins de 2 emplacements ;<br>· Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré. |
| | Artisanat et commerce de détail | **Véhicules motorisés :**<br>· Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.<br>· La norme ci-dessus ne s'applique pas en secteur Uh qui se trouve sans exigence de stationnement. |
| | Restaurant | **Véhicules motorisés :**<br>· Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.<br>· La norme ci-dessus ne s'applique pas en secteur Uh qui se trouve sans exigence de stationnement. |
| | Hôtel et hébergement touristique | **Véhicules motorisés :**<br>· Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.<br>· La norme ci-dessus ne s'applique pas en secteur Uh qui se trouve sans exigence de stationnement. |
| | Bureaux et activités de services | **Véhicules motorisés :**<br>· Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.<br>**Vélos :**<br>· Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvertes et sécurisées par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1 mètre carré. |
| | Industrie et entrepôt | · L'offre de stationnement devra justifiée son adaptation aux besoins |
| | Equipements d'intérêt collectif et services publics | · Non règlementé |

# ARTICLE U5 — ARCHITECTURE ET PAYSAGE

| U5 | ARCHITECTURE ET PAYSAGE<br>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS | |
|---|---|---|
| Ensemble de la ZONE U | CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS | · Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.<br>· L'orientation des faitages en particulier se devra d'être établie en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.<br>· De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. |
| | SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS | · Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Cependant, en secteur Ue, cette hauteur est portée à 1,4 mètre dans le cas de quais de chargement. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :<br>  <br>*Voir les schémas en grand format en annexe* |
| | AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS | **<u>En secteurs Uh - Uhr -Ur - Ui - Up - Us - Ut - Utp les clôtures</u> :**<br>· Doivent être constituées :<br>  · soit par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe,<br>  · soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 mètre.<br>  · soit par des clôtures pleines, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.<br>· Implantées en limite de l'espace public elles auront une hauteur maximale de :<br>  · 1,00 mètre dans le cas des clôtures pleines,<br>  · 1,20 mètre dans les autres cas, y compris le mur bahut éventuel.<br>· Implantées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :<br>  · 1,40 mètre dans le cas des clôtures pleines,<br>  · 1,80 mètre dans les autres cas, y compris le mur bahut éventuel,<br>**<u>En secteur Ue les clôtures</u> :**<br>· Doivent être constituées : par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :<br>  · Etre de conception simple,<br>  · Faites de teintes sobres et discrètes,<br>  · D'une hauteur maximale de 2,50 m comprenant, le cas échéant, un mur-bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m.<br>· Les clôtures pourront également être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve de :<br>  · Ménager un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,<br>  · Présenter l'aspect de haies champêtres aux formes libres, majoritairement composées d'arbustes choisis parmi la palette végétale d'essences indigènes.<br>· Concernant les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.<br>· Par ailleurs, la réalisation d'éléments de murs pleins maçonnés de part et d'autre de l'entrée principale de l'établissement est admise dans le cadre d'un traitement architectural qualitatif de cette entrée. |
| | ESSENCES VÉGÉTALES | · Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier :<br>  · une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau *Palette végétale d'essences indigènes* en annexe 4).<br>· De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. |
| | DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE | · La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.<br>· Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. |
| | EMERGENCES ACOUSTIQUES | · Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique. |
| Secteur Ue | AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS | · Dans le cas de dépôts de matériaux, ceux-ci seront rendus invisible ou faiblement visible depuis le domaine public par la plantation adaptée d'arbres, haies ou bosquets. |

# ARTICLE U6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

| U6 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES | | |
|---|---|---|---|
| **DISPOSITION GÉNÉRALE** | **PLT** Coefficient de surface en pleine terre | **CBS** Coefficient de biotope par surface | **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)** |
| **SECTEUR Uh** | - | - | · L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et d'un *coefficient de biotope par surface* (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.<br>Cependant :<br>➡ Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux PLT imposés.<br>➡ L'extension des constructions ou la création d'annexes devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises au *coefficient de surface pleine terre* (PLT) imposé.<br>➡ Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, l'extension des constructions, la création d'annexes et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :<br>- pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ;<br>- en secteur Uhr, Ur, Ui, Up et Un pour une extension inférieure ou égale à 70 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.<br>- en secteur Up pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.<br>➡ La réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis au *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et au *coefficient de biotope par surface* (CBS). |
| **SECTEUR Uhr** | 0,2 | 0,3 | |
| **SECTEURS Ur- Ui - Un** | 0,4 | 0,5 | |
| **SECTEURS Up** | 0,2 | 0,2 | |
| **SECTEURS Ue** | 0,1 | 0,2 | |
| **SECTEURS Us - Ut - Utp** | 0,7 | 0,8 | |

## Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

| Coefficient d'éco-aménagement par type de surface | | | |
|---|---|---|---|
| Espaces verts en pleine terre | 1 | Arbres de hautes-tiges | 0,5 |
| Surfaces semi-ouvertes | 0,5 | Toitures ou terrasses végétalisées | 0,2 |
| Surfaces imperméabilisées extérieures | 0 | Murs végétaux | 0,2 |
| Surfaces imperméabilisées bâties | 0 | | |

**Surface éco-aménagée = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type**

## Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

**ILLUSTRATIONS ET PRÉSENTATION DES TYPES DE SURFACES : VOIR EN ANNEXE LE CHAPITRE 6**

# ZONE À URBANISER (AU)

**La zone d'urbanisation future AU :**

La zone d'urbanisation future (AU) est destinée au développement urbain. Elle est composée de 5 secteurs identifiés 1AU immédiatement constructibles et 1 secteur.

- 1AUe - Espace d'extension du site d'activités économiques
- 1AUet - Espace d'extension à vocation d'activités tertiaires
- 1AUh - Espace d'extension à vocation principalement résidentielle
- 1AUte - Espace à vocation d'équipement touristique et de loisir
- 1AUtc - Espace d'accueil d'habitat léger de loisir

# ARTICLE AU1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| AU1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | | |
|---|---|---|---|
| | **Sont interdits :** | **Sont autorisés uniquement :** | **Sont autorisés également, mais sous conditions :** |
| **SECTEUR 1AUh** | · Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,<br>· Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.<br>· La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· à l'habitat *(logement, hébergement) ;*<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics. | · L'artisanat et les activités de commerces et de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés. |
| | | · L'aménagement du secteur devra être mené dans le cadre d'opération d'ensemble | |
| **SECTEUR 1AUet** | | · La création ou l'extension de constructions destinées :<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics<br>· aux commerces et activités de service (*Activités de services, commerce de détail, restauration)* | · L'habitat, à la condition d'être localisé dans des constructions dont le rez-de-chaussée est dédié aux activités de commerces ou de services. |
| **SECTEUR 1AUte** | | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique.<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics. | · L'habitat dans la limite de deux logements par établissement sous réserve que la construction de ces derniers soit intégrée au bâtiment principal de établissement, ceci dans la limite d'une emprise au sol totale inférieure à 30% de ce dernier et d'une surface habitable totale inférieure à 150 mètres carrés.<br>· Les activités de commerces à la condition qu'elles soient intégrées à un établissement d'hébergement touristique et que la surface de plancher dédiée ne dépasse pas 100 mètres carrés . |
| **SECTEUR 1AUe** | | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics<br>· aux activités des secteurs secondaire (y compris les infrastructures de compostages) ou tertiaire | · L'habitat dans la limite d'un logement par unité foncière sous réserve que la construction de ce dernier soit intégrée au bâtiment principal de l'entreprise, ceci dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 30% de cette dernière et d'une surface habitable inférieure à 120 mètres carrés. |
| **SECTEUR 1AUtc** | | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics au sens des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux *(transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.)* et aux services urbains *(voirie, assainissement, traitement des déchets, etc).* | · La réalisation d'hébergement touristique de pleine nature sous la forme d'habitations légères de loisirs (cabanes, cabanes dans les arbres, yourtes, teepees…) dans la limite d'une capacité d'accueil total de 100 couchages.<br>La construction de bâtiments d'accueil, sanitaires et de détente, dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 300 mètres carrés. |

# ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

| AU2a | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
|---|---|
| SECTEURS 1AUh et 1AUet | · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. |
| 1AUe | · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. |
| SECTEURS 1AUte 1AUtc | · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 7 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. |

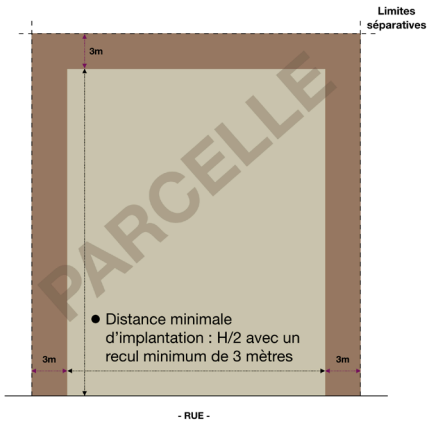
| AU2b | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES* |
|---|---|

**SECTEURS 1AUh 1AUp**

- La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à H/2 avec un recul minimum de 3 mètres.

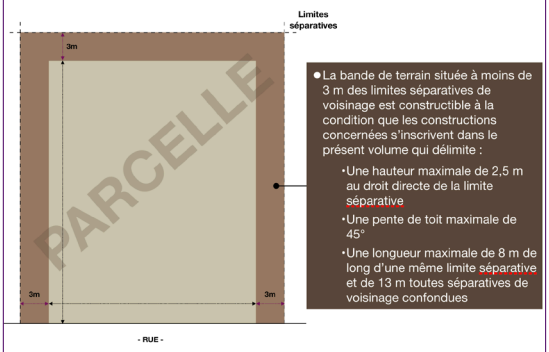
  Ainsi, *tout point d'une construction doit respecter* à la fois :

  - *une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives de voisinage.*
  - *une distance par rapport aux limites séparatives de voisinage au moins égale à la hauteur du dit point divisée par deux.*




- Cependant, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.

  Cette disposition ne s'applique pas au droit des secteurs Uh et Ur.




**PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE**

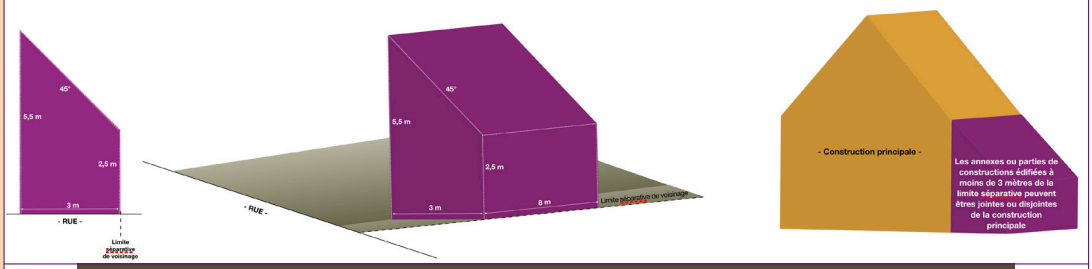
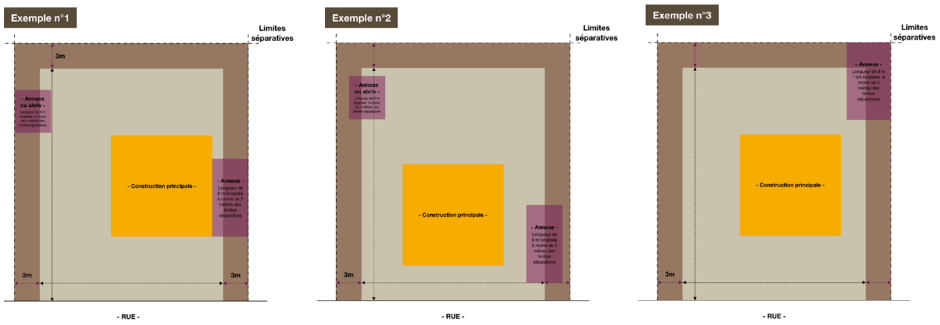



**ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE**




*Voir les schémas en grand format en annexe*

- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

**SECTEURS 1AUe -1AUet 1AUte - 1AUtc**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

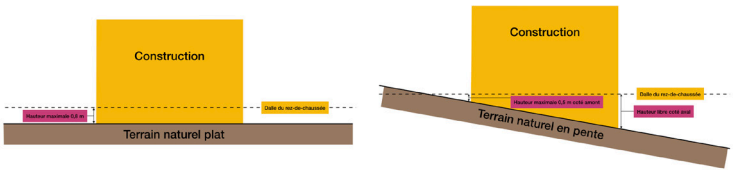
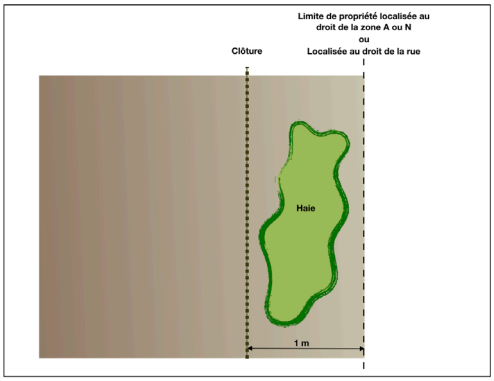
# ARTICLE AU3 — TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

| AU3 | TOITURES | HAUTEURS |
|---|---|---|
| **SECTEUR 1AUh** | **Les toitures doivent comprendre :**<br>· Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 30°.<br>- Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.<br>- De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.<br>· Etre traitées en toits plats* ou toitures terrasse*. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.<br>· Concernant les constructions annexes, y compris les vérandas, jointes ou disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures sont libres et non réglementées. | · La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit plat, terrasse ou attique est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur. |
| **SECTEUR 1AUe** | · Les toitures à pans doivent comprendre une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. | · La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur. |
| **SECTEURS 1AUet 1AUte** | | |
| **SECTEUR 1AUtc** | | · La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. |

# ARTICLE AU4 STATIONNEMENT

| AU4 | DESTINATION | STATIONNEMENT |
|---|---|---|
| Ensemble de la ZONE AU | Logements | **Véhicules motorisés :**<br>· 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 extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur).<br>· Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.<br>**Vélos :**<br>· Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que :<br>· Chaque logement crée dispose au moins de 2 emplacements ;<br>· Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré. |
| | Artisanat et commerce de détail | **Véhicules motorisés :**<br>· Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaire, ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.<br>**Vélos :**<br>· Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvertes et sécurisées par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher, pour le personnel, ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients.<br>· Chaque emplacement devra représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré. |
| | Bureaux et activités de services | **Véhicules motorisés :**<br>· Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement.<br>**Vélos :**<br>· Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvertes et sécurisées par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré. |
| | Equipements d'intérêt collectif et services publics | · Non réglementé |

# ARTICLE AU5 — ARCHITECTURE ET PAYSAGE

| AU5 | | ARCHITECTURE ET PAYSAGE<br>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS |
|---|---|---|
| Ensemble de la ZONE AU | CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS | • Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.<br>• Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matériaux. |
| | SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS | • Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :<br>  <br>*Voir les schémas en grand format en annexe* |
| | AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS | • L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.<br>• Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre côté rue et 2 mètres en limites séparatives de voisinage. L'éventuelle pose de grillage est autorisée, mais doit se faire côté intérieur de la haie.<br>  <br>*Voir les schémas en grand format en annexe* |
| | ESSENCES VÉGÉTALES | • Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier :<br>  • une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau P*alette végétale d'essences indigènes* en annexe 4).<br>• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. |
| | DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE | • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.<br>• Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. |
| | EMERGENCES ACOUSTIQUES | • Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique. |

# ARTICLE AU6 — TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

| AU6 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES | | |
|---|---|---|---|
| **DISPOSITION GÉNÉRALE** | **PLT** Coefficient de surface en pleine terre | **CBS** Coefficient de biotope par surface | **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)** |
| SECTEUR 1AUh | 0,4 | 0,5 | · L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et d'un *coefficient de biotope par surface* (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.<br>· La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumis au *coefficient de surface pleine terre* (PLT) et au *coefficient de biotope par surface* (CBS). |
| SECTEUR 1AUet | 0,3 | 0,4 | |
| SECTEUR 1AUte | 0,6 | 0,7 | |
| SECTEUR 1AUtc | 0,8 | 0,8 | |
| SECTEUR 1AUe | 0,1 | 0,25 | |
| Secteur 1AUh Site Sud<br>Secteur 1AUte Site Sud | · Les sites 1AUh sud et et 1AUte étant potentiellement caractéristique de zone humide, les projets justifieront de la prise en compte détaillée de la problématique au regard de leurs caractéristiques et prévoiront des mesures proportionnées de compensation. | | |

## Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

| Coefficient d'éco-aménagement par type de surface | | | |
|---|---|---|---|
| Espaces verts en pleine terre | 1 | Toitures ou terrasses végétalisées | 0,2 |
| Surfaces semi-perméables | 0,5 | Mur végétal | 0,2 |
| Surfaces imperméabilisées extérieures | 0 | Arbres de hautes-tiges | 0,5 |
| Surfaces imperméabilisées bâties | 0 | | |

**Surface éco-aménagé = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type**

## Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

**MODE D'EMPLOI DE L'ARTICLE ET PRÉSENTATION DES TYPES DE SURFACES : VOIR EN ANNEXE LE CHAPITRE 6**

# ZONE AGRICOLE (A)

La **zone agricole** (A) correspond aux espaces de cultures de la commune.

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de 3 secteurs :

- Ac - Espace agricole constructible
- Anc - Espace agricole non constructible
- Anc1 - Espace agricole non constructible et de jardin

# ARTICLE A1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| A1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | | |
|---|---|---|---|
| | **Sont interdits :** | **Sont autorisés uniquement :** | **Sont autorisés sous conditions :** |
| **SECTEUR Ac** | · Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,<br>· Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics au sens des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux *(transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.)* et aux services urbains *(voirie, assainissement, traitement des déchets, etc).*<br>· Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc).<br>· La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades. | · Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA. |
| **SECTEURS Anc Anc1** | | | · Les abris de pâtures nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrées et ouvert sur au-moins 1 côté.<br>· Les serres amovibles liées à une activité agricole.<br>· Uniquement en secteur Anc1, la création d'un abri de jardin par unité foncière ou jardin d'une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés. |

# ARTICLE A2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

| A2a | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
|---|---|
| **Ensemble de la ZONE A** | · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 30 mètres le long des routes départementales. |

| A2b | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES* |
|---|---|
| **Ensemble de la ZONE A** | · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. |

# ARTICLE A3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

| A3 | TOITURES | HAUTEURS |
|---|---|---|
| **SECTEUR Ac** | · Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.<br>· Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente en harmonie avec les bâtiments d'exploitations qu'elles voisinent.<br>· Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%. | · La hauteur en tout point du faitage des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.<br>Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.<br>Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.<br>· La hauteur en tout point du faitage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.<br>· La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.<br>· La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 2,5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. |
| **SECTEURS Anc Anc1** | · Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. | |

# ARTICLE A4 STATIONNEMENT

| A4 | STATIONNEMENT |
|---|---|
| **Ensemble de la ZONE A** | · Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.<br>· Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables. |

# ARTICLE A5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

| A5 | ARCHITECTURE ET PAYSAGE<br>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS | |
|---|---|---|
| Ensemble de la ZONE A | CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS | · Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, les bâtiments agricoles disposeront de tonalités en résonance avec celle de l'espace naturel environnant afin d'assurer leur inscription harmonieuse dans le paysage.<br>· Les constructions agricoles seront accompagnées d'un projet de plantation d'arbres et de bosquets proportionné, ceci de sorte à assurer une intégration à la fois douce et discrète des dites constructions dans le grand paysage. |
| | SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS | · Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,8 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. |
| | AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS | · Sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.<br>· Sont admises également les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Celles-ci doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc. pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie. |
| | ESSENCES VÉGÉTALES | · Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et frutiers), sera exigé. |
| | DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE | · La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. |
| | EMERGENCES ACOUSTIQUES | · Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation…) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique. |

# ARTICLE A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

| A6 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES |
|---|---|
| Ensemble de la ZONE A | · Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols en limitant l'étanchéification des sols (dalles, enrobé, béton, etc) aux espaces où la nécessité techniques du fonctionnement des exploitations l'impose. |

# ZONE NATURELLE (N)

**La zone naturelle N :**

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 7 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Nb - Espace naturel de biodiversité
- Nbh - Espace naturel de biodiversité et de valorisation du potentiel d'hydroélectricité
- Nbc - Espace naturel à vocation de biodiversité acceptant le recyclage de matériaux inertes
- Ne - Espace d'abris d'étangs
- Neq - Espace naturel à vocation d'activité équestre
- Ng - Espace de gravière en exploitation
- Nj - Espace de jardins

# ARTICLE N1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| N1 | OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | | |
|---|---|---|---|
| | **Sont interdits :** | **Sont autorisés uniquement :** | **Sont autorisés également, mais sous conditions :** |
| **SECTEUR Nb** | · Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,<br>· Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Cependant, cette interdiction ne s'applique pas dans le cas d'interventions liées à des mesures compensatoires de développement de la biodiversité. | · La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<br>· aux équipements d'intérêt collectif et services publics au sens des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux *(transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.)* et aux services urbains *(voirie, assainissement, traitement des déchets, etc).*<br>· La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades. | |
| **SECTEUR Nbh** | | | · L'installation de stations de micro-hydroélectricité au droit des chutes de la Lauter incluant les aménagements et constructions afférentes. |
| **SECTEUR Nbc** | | | · Les installations et équipements nécessaires au recyclage et au concassage de matériaux inertes. |
| **SECTEUR Ne** | | | · L'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions « abris de pêche » dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 150 mètres carrés (pour chacun des deux sites Ne) par par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. |
| **Neq** | | | · L'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions liées à l'activité équestre dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 100 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. |
| **Ng** | | | · L'ensemble des constructions, équipements et des installations relatives à l'exploitation des gravières. |
| **Nj** | | | · La création d'un abri de jardin par unité foncière ou jardin d'une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés. |

# ARTICLE N2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

| N2a | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
|---|---|
| **Ensemble de la ZONE N** | · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Ce retrait est porté à 25 mètres le long des routes départementales. Concernant la plantation d'arbres le long des routes départementales, elle respectera un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à la chaussée. |

| N2b | ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES* |
|---|---|
| **Ensemble de la ZONE N** | · L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, en secteur Nj, l'implantation des constructions est libre. |

# ARTICLE N3 TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

| N3 | TOITURES | HAUTEURS |
|---|---|---|
| **SECTEUR Ne** | · Les constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°. | · La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur de ces dernières. |
| **SECTEUR Neq** | | · La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.<br>· La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur de ces dernières. |
| **SECTEUR Nj** | | · La hauteur maximale des constructions est limitée à 2,5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. |
| **SECTEURS Nb - Nbh** | · Non règlementé | · La hauteur maximale des constructions, équipements et installations est limitée à 7 mètres. |
| **SECTEUR Nbc** | | · La hauteur maximale des équipements et installations est limitée à 12 mètres. |
| **SECTEUR Ng** | | · La hauteur maximale des équipements et installations est limitée à 18 mètres.<br>· La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. |
| **Ensemble de la zone N** | - | · En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie. |

# ARTICLE N4 STATIONNEMENT

| N4 | STATIONNEMENT |
|---|---|
| **Ensemble de la ZONE N** | · Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins induits par les constructions, installations et équipements des sites.<br>· Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables. |

# ARTICLE N5 ARCHITECTURE ET PAYSAGE

| N5 | ARCHITECTURE ET PAYSAGE<br>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS | |
|---|---|---|
| **Ensemble de la ZONE N** | **CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS** | · Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, les façades des constructions disposeront de tonalités en résonance avec celle de l'espace naturel environnant afin d'assurer leur inscription harmonieuse dans le paysage. |
| | **SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS** | · Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. |
| | **AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS** | · Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie. |
| | **ESSENCES VÉGÉTALES** | · Dans le cadre de l'implantation de bâtiments un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et frutiers), sera exigé.<br>· Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisés de manières à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. |
| | **DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE** | · La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. |
| | **EMERGENCES ACOUSTIQUES** | · Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation…) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique. |

# ARTICLE A6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

| N6 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES |
|---|---|
| **Ensemble de la ZONE N** | · Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.<br>· Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. |

# ANNEXES

## 1. LEXIQUE

***Les définitions du lexique présentées ci-après s'appliquent à l'ensemble du Règlement, ainsi qu'aux OAP.***

### Accès

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace dédié à la circulation des piétons et des véhicules donnant sur la voie* carrossable.

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Albédo

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet de réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'ilot de chaleur.

### Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* ou un emplacement réservé.

### Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 6 m de haut à l'état adulte.

### Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 m et ceci d'au moins deux façades.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article r.151-27 du Code de l'Urbanisme.

### Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés…

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

## Clôture

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

## Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article r. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

## Construction principale et annexes

Sont considérées comme constructions principales les constructions d'habitation ou, à défaut, les autres constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 mètres carrés. Les autres constructions sont considérées comme des annexes.

## Destination des constructions

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

## Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

## Emplacement réservé

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

## Equipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics

Cette notion recouvre les infrastructures de types :

- Routes, ponts, chemins sentiers et abris de randonnées, pistes cyclables, voies ferrées, pontons, cimetières...
- Réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de fibre optique, de gaz, de pétrole, antennes de communication..., ainsi que les éléments de station y afférents.

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surrélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Sont donc constitutives de la façade d'un bâtiment, chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme la façade (Les façades dans le cas d'une construction localisé par exemple au droit d'un carrefour) qui donne le plus directement sur la voie ou l'espace public.

## Hauteur totale des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses,de terrasses en attique ou de toit plat. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

## Houppier

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit donc des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

## Mur-bahut

Un "mur-bahut" est un mur bas supportant par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade

## Opération d'aménagement d'ensemble

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

## Pleine terre

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations…) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

## Recul et retrait

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction, les emprises publiques ou les limites des terrains voisins.

## Ripisylves

Ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau

## Servitudes

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable …).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

## Sol ou terrain naturel

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

## Toit plat et toiture terrasse

Sont considérés comme toits plats, les toitures disposant d'une pente comprise entre 0 et 7% et sont considérés comme toiture terrasse les toits plats disposant d'un accès.

## Toiture végétalisée

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 25 cm.

## Unité foncière

Est nommée unité foncière, un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois, les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

# 2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative

## Habitation

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

## Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autre équipement recevant du public ;

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, cultuelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

## Commerce et activités de service

Comprend les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crémerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc.

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

## Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Comprend les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier,... ).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercée par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.

## Exploitation agricole et forestière :

Comprend les exploitation agricole

Comprend les exploitation forestière

# 3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

Desserte de la zone 1AUh "Site Est"
Bénéficiaire : commune de Lauterbourg

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

Création d'un cheminement / liaison piétonne entre la rue de la Caserne et la rue de la Chapelle
Bénéficiaire : commune de Lauterbourg

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3

Création d'un cheminement / liaison piétonne entre le rue de l'Hopitale et la rue des Pêcheurs
Bénéficiaire : commune de Lauterbourg

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4

Valorisation éco-paysagère du talus et création d'un espace de promenade
Bénéficiaire : commune de Lauterbourg

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°5

Elargissement de la voirie et valorisation éco-paysagère de ses abords
Bénéficiaire : commune de Lauterbourg

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°6

Valorisation éco-paysagère et espace de promenade des berges de la Lauter
Bénéficiaire : commune de Lauterbourg

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°7

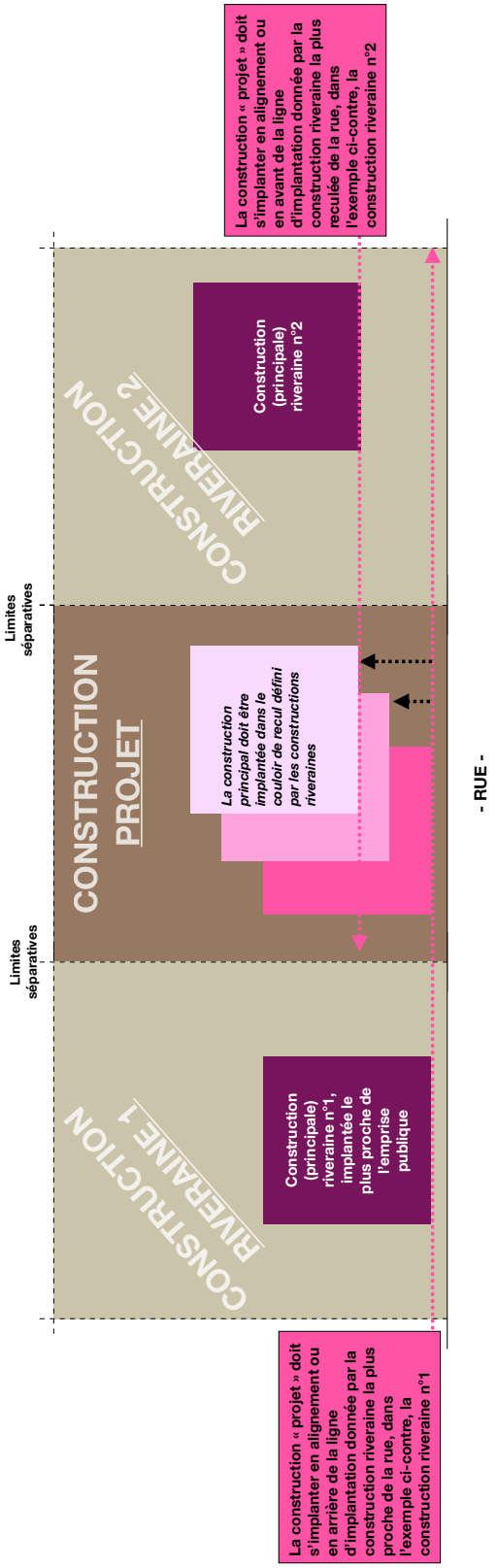
Réalisation d'ouvrages de protection du risque inondation
Bénéficiaire : Etat

# 4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE

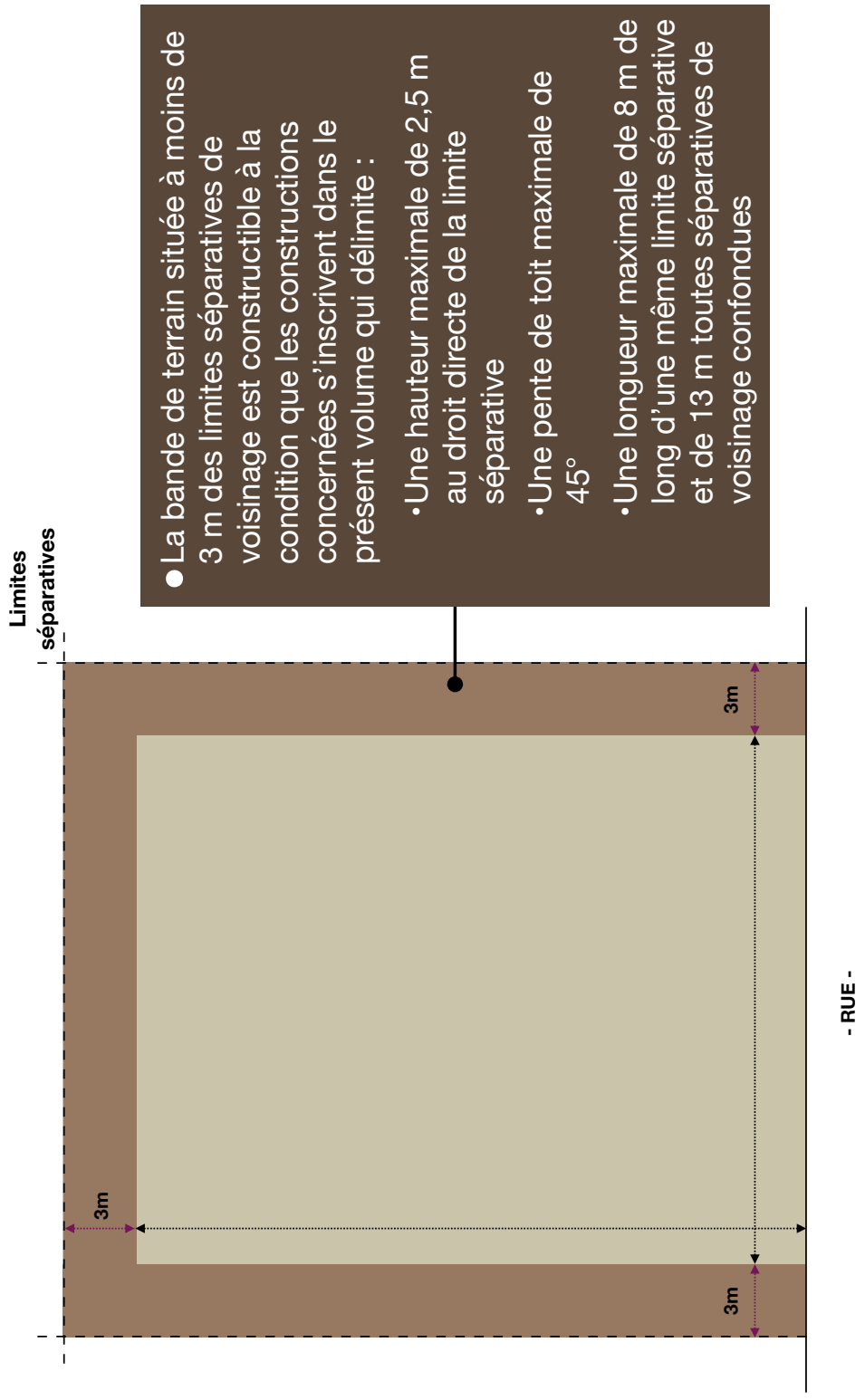
| **ARBRES DE TYPE FORESTIER** | | | **ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES** | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nom botanique** | **Nom commun** | **Potentiel allergisant** | **Nom botanique** | **Nom commun** | **Potentiel allergisant** |
| • Acer campestris | • Erable champêtre | Faible/ négligeable | • Amelanchier 'ballerina' | • Amélanchier | Aucun |
| • Acer platanoïdes, pseudoplatanus… | • Erable plane, sycomore | Faible/ négligeable | • Berberis vulgaris | • Epine-vinette | Aucun |
| • Alnus glutinosa | • Aulne | Fort | • Buxus sempervirens | • Buis | Aucun |
| • Betula verrucosa | • Bouleau | Fort | • Crataegus laevigata, monogynas | • Aubépines | Aucun |
| • Carpinus betulus | • Charme commun | Fort | • Cornus alba, mas, sanguinea … | • Cornouiller | Aucun |
| • Castanea sativa | • Châtaignier | Faible/ négligeable | • Corylus avellana | • Noisetier | Fort |
| • Fagus sylvatica | • Hêtre | Modéré | • Euonymus europaus | • Fusain d'europe | Aucun* |
| • Fraxinus excelsior | • Frêne | Fort | • Ilex aquifolium | • Houx | Aucun |
| • Juglans regia | • Noyer | Faible/ négligeable | • Genista | • Genêts | |
| • Quercus pedonculata, petraea ... | • Chênes | Modéré | • Ligustrum vulgare, ovalifolium… | • Troène commun | Modéré |
| • Ulmus | • Orme | Faible/ négligeable | • Potentilla fruticosa | • Potentille | |
| • Tilia cordata, platyphyllos… | • Tilleuls | Modéré | • Prunus domestica, spinosa… | • Prunellier | Aucun |
| • Pinus nigra | • Pin noir | Faible/ négligeable | • Ribes sanguinea, vulgare… | • Groseilliers | Aucun* |
| • Pinus sylvestris | • Pin sylvestre | Faible/ négligeable | • Rosa canina, gallica …. | • Rosiers | |
| **ARBRES DE TYPE FRUITIER** | | | • Rubus odorantus, spectabilis… | • Ronces | |
| • Malus floribinda, sylvestris | • Pommier | Aucun | • Salix eleagnos, cinerea, purpurea… | • Saules | Modéré |
| • Mespilus germanica | • Néflier | | • Symphoricarpos | • Symphorine | Aucun* |
| • Prunus avium | • Merisier des oiseaux | Aucun | • Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum… | • Viornes | Aucun |
| • Prunus spinosa | • Prunier | Aucun | **GRAMINÉES** | | |
| • Pyrus | • Poirier | Aucun | | | |
| • Rhamnus … | • Nerprum | Aucun | • Carex | • Laîche | Aucun |
| • Sambuscus nigra | • Sureau noir | Aucun | • Calamagrostis | • Calamagrostis | Faible |
| • Sorbus aucuparia, torminalis ... | • Alisiers | Aucun | • Festuca | • Fétuque | Fort |
| **PLANTES TAPISSANTES** | | | • Molinia arundinacea (altissima) | • Molinie | Faible |
| • Euonymus fortunei radicans | • Fusain | Aucun | • Panicum | • Panic érigé | Faible |
| • Hedera helix | • Lierre commun | | • Pennisetum | • Herbe aux écouvillons | Faible |
| • Symphoricarpos chenaulti 'handcock | • Symphorine | Aucun* | • Phragmites australis | • Roseaux | Faible |

# 5. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

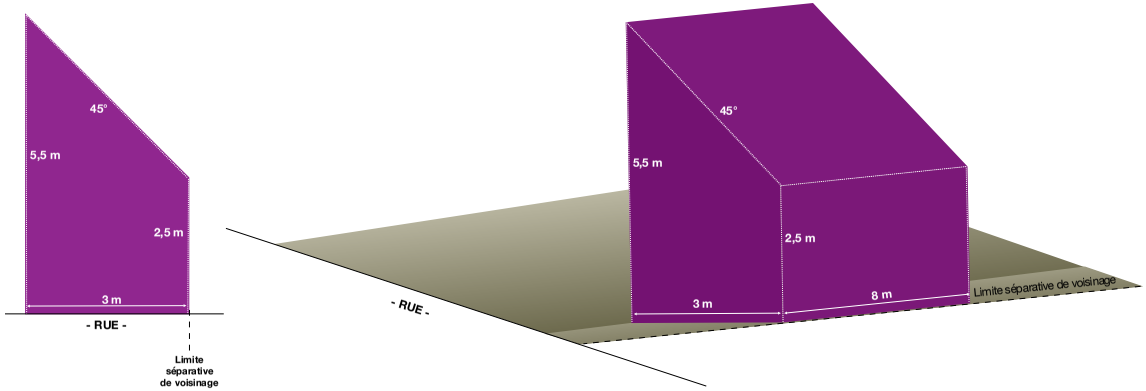
## SCHÉMA DE L'ARTICLE U2a DU RÈGLEMENT

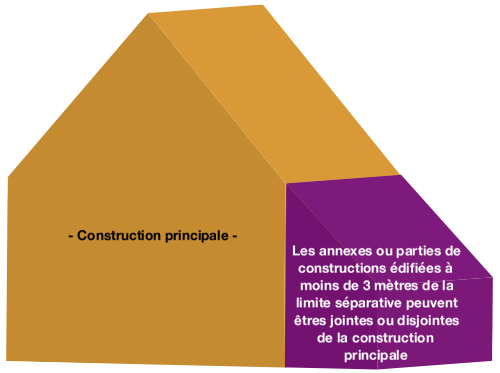


# SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

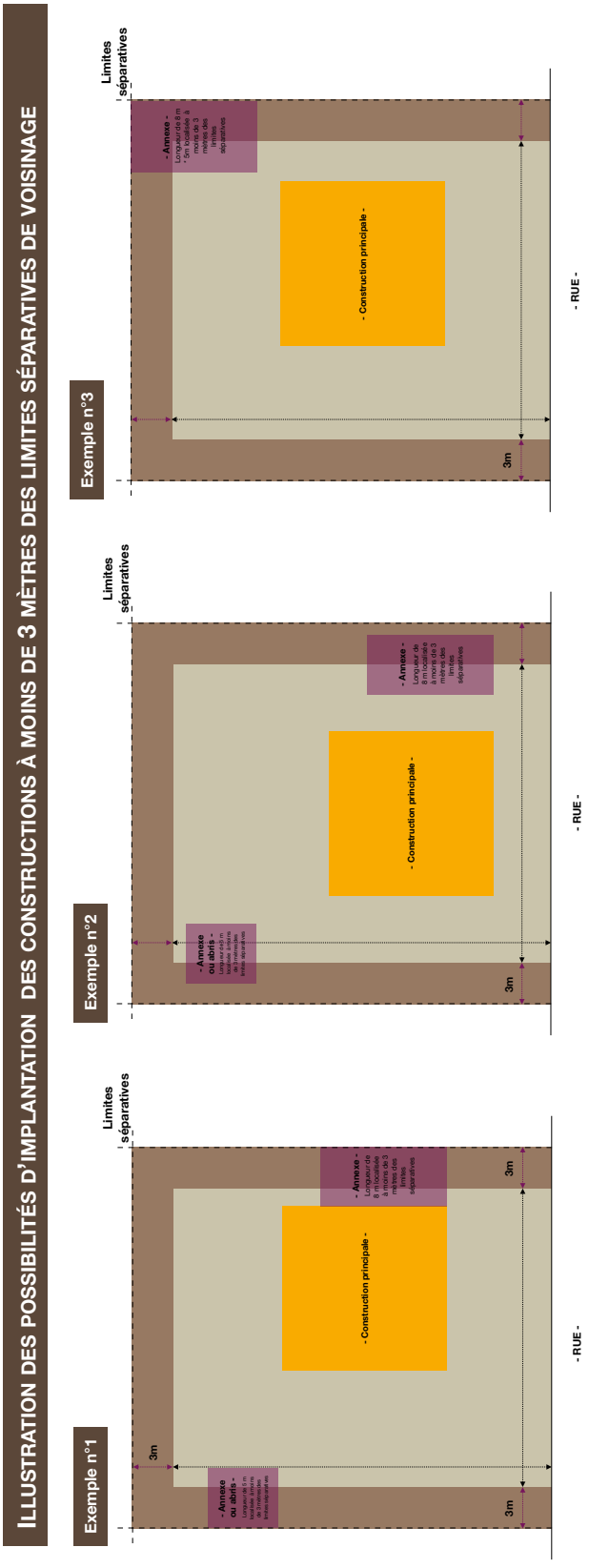


## PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

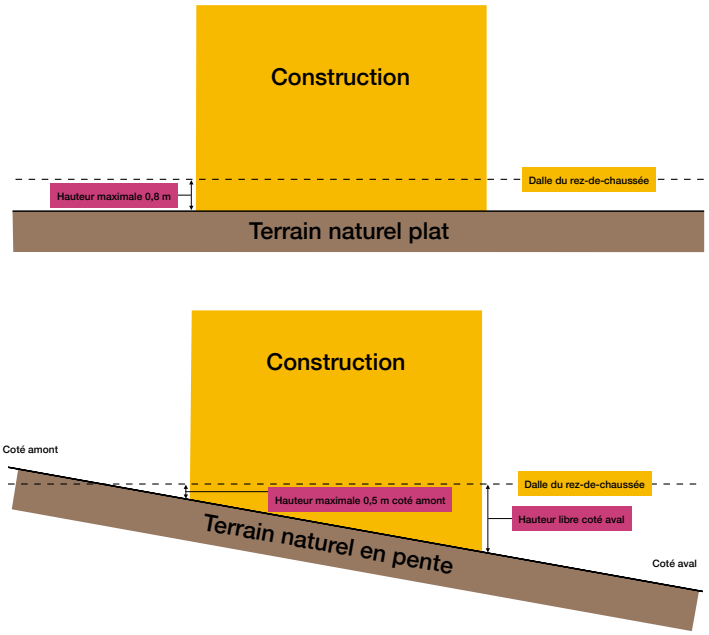


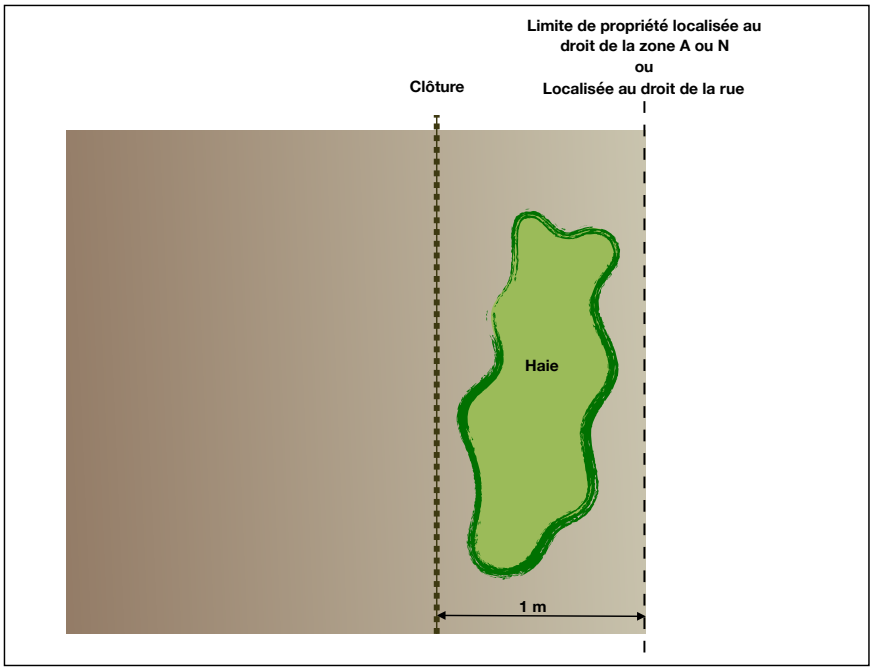
# SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT



# SCHÉMAS DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT




# SCHÉMAS DE L'ARTICLE AUh5 DU RÈGLEMENT



# 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - Illustrations et présentation des types de surfaces

## L'OBJECTIF DE L'ARTICLE 6 DU RÈGLEMENT : CONFORTER LA PLACE DE LA NATURE DANS L'ESPACE URBAIN

Dans le but de conforter la place de la nature et de la biodiversité dans l'espace urbain, de limiter les îlots de chaleur en été et de favoriser une perméabilité des sols favorable à l'infiltration des eaux de pluie, l'article 6 du règlement prévoit un traitement environnemental et paysager des espaces.

Pour ce faire, le règlement met en place un *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) et un coefficient de surface en pleine terre (PLT).

Le *Coefficient de surface en Pleine Terre* (PLT) vise à garantir une surface minimale en espace vert ou de jardin.

Le *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) vise à garantir un équilibre entre perméabilité et imperméabilité des sols et un équilibre entre espace bâti et non bâti.

## SURFACE PRISE EN COMPTE DANS LE CALCUL DU COEFFICIENT DE SURFACE EN PLEINE TERRE (PLT)

Le coefficient de surface en pleine terre correspond au rapport entre les surfaces dites de Pleine Terre et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

**Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)**

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Sont considérés comme de pleine terre, les espaces couverts de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, tel qu'illustrés ci-dessous :

**Illustration des Surface Pleine Terre et perméables**

## Surfaces et éléments pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface correspond au rapport entre les surfaces :

- **perméables**, pondérées par un coefficient de 1 ;
- **semi-perméables**, pondérées par un coefficient de 0,5 ;
- **imperméables**, pondérées par un coefficient de 0 ;

et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

Dans ce calcul, sont valorisées comme bonus :

- La surface des **toitures végétalisées**, pondérées par un coefficient de 0,2 ;
- La surface des **murs végétalisés**, pondérée par un coefficient de 0,2 ;
- Les **arbres de hautes tiges** **(d'une taille adulte supérieure à 5 mètres)**, valorisés par un bonus de 25 $m^2$ par arbre ;

Sont considérés comme perméables les couverts n'opposant pas de frein à l'infiltration des eaux dans les strates du sol naturel tel par exemple :

**Illustration des Surface Pleine Terre et perméables**

Sont considérées comme semi-perméables les couverts de type graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement tel par exemple :

**Illustration des surfaces semi-perméables**

Sont considérés comme imperméables les couverts de type aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise, tel par exemple :

Illustration des surfaces imperméables

Illustration des surfaces imperméables

Sont considérées comme toitures ou terrasses végétalisées les terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 25 cm, tel par exemple :

Illustration de toitures ou terrasses végétalisées

Sont considérées comme murs et façades végétalisés les surfaces verticales concernées par la végétalisation tels les façades totales ou partielles, ou les murs pignons :

**Illustration de murs végétalisés**

Sont considérées comme arbres les sujets disposant d'une taille adulte supérieure à 5 mètres et disposant de l'espace nécessaire à leur développement :

**Illustration d'arbres d'une taille adulte supérieure à 5 mètres**

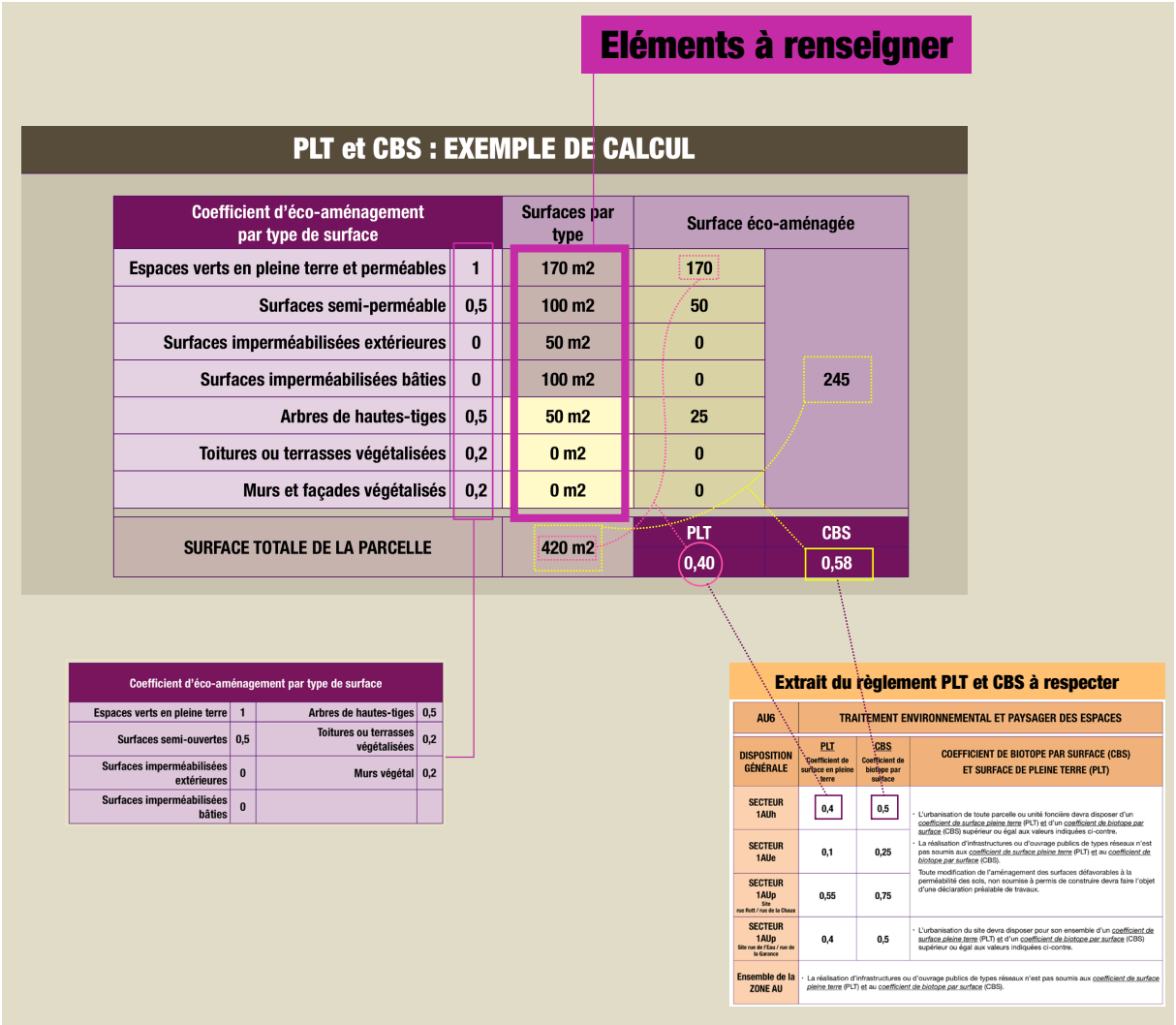
## Le calcul du PLT et du CBS : illustration et exemple

Pour le calcul du CBS et du PLT, il suffit d'établir un plan masse du projet en différenciant :

- Les surfaces en pleine terre et perméables
- Les surfaces semi-perméables
- Les surfaces imperméables (bâties et non bâties)

Dans le cas où le projet comprend des toitures, terrasses, murs ou façades végétalisés, il importe également de calculer la surface de ces éléments pour valoriser le bonus qui en découle.

Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de 50 m² par arbre qui en découle.



PRAGMA-SCF
38 rue de la Chambre ▪ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ▪ info@pragma-scf.com ▪ www.pragma-scf.com