

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE KAYSERSBERG

REGLEMENT ECRIT

APPROUVE LE 22/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du
22 Février 2024

PIECE DU PLU

3.1

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE KAYSERSBERG

REGLEMENT PLAN DE SECTEUR N°2 : **MONTAGNE**

Communes du Bonhomme, de Fréland, de Labaroche, de Lapoutroie et d'Orbey

APPROUVE LE 28/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du
28 Février 2024



PIECE DU PLU

3.1.2

Table des matières

PREAMBULE.....	5
0.1. CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN DE SECTEUR	6
0.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE I _DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L’ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR.....	8
I.1. LE REGLEMENT NATIONAL D’URBANISME	9
I.2- LES AUTRES LEGISLATIONS, REGLEMENTATIONS ET PRESCRIPTIONS	10
I.3- LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES ELEMENTS de preservation	15
I.4- EQUIPEMENTS ET RESEAUX	23
TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	28
II.1 LE SECTEUR UA – LES CENTRES ANCIENS	29
UA _ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	31
UA _ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
UA.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	34
UA.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	37
UA _ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	40
II.2 LE SECTEUR UB – LES EXTENSIONS DES CENTRES-BOURGS ET DES HAMEAUX	41
UB _ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	43
UB _ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	46
UB.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	46
UB.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	49
UB _ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	53
II.3 LE SECTEUR UE – ZONES D’ACTIVITES ECONOMIQUES.....	54
UE _ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	55
UE _ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	58
UE.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	58
UE.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	60
UE _ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	63
II.4 LE SECTEUR UP – EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.....	64
UP _ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	65
UP _ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	67

UP.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	67
UP.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	68
UP_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	69
II.5 LE SECTEUR UT – SECTEURS TOURISTIQUES	70
UT_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	71
UT_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	73
UT.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	73
UT.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	75
UT_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	79
TITRE III _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	80
III.1 LE SECTEUR 1AUH - SECTEURS A URBANISER A VOCATION D’HABITAT	81
1AUh_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	82
1AUh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	85
1AUh.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	85
1AUh.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	88
1AUh_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	92
III.2 LE SECTEUR 1AUE - SECTEURS A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE	93
1AUe_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	94
1AUe_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	96
1AUe.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	96
1AUe.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	97
1AUe_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	100
III.3 LE SECTEUR 2AU - SECTEURS A URBANISER A MOYEN TERME	101
2AU_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	101
TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	103
IV.1 LE SECTEUR A – ZONES AGRICOLES	104
A_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	105
A_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	108
A.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	108
A.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	111
A_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	114
TITRE V _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	115
V.1 LE SECTEUR N – ZONES NATURELLES	116

N_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	117
N_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	122
N.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	122
N.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	125
N_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	128
ANNEXES.....	129
VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE	130
VI.2 LISTE DES ESSENCES d’arbres et d’arbustes PRECONISEES	131
VI.3 PALETTE DE COLORIS DES FACADES EN PLAN DE SECTEUR 2 / MONTAGNE	133
VI.4 CONDITIONS D’APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	134
VI.5 DEFINITIONS	135

PREAMBULE

0.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN DE SECTEUR

Le présent règlement s'applique au plan de secteur définis au sein du PADD, à savoir :

Plan de secteur 2 : *les communes de Montagne : Fréland, Labaroche, Lapoutroie, Le Bonhomme, Orbey.*

0.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

_LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés* »-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> Le **secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Il comprend le sous-secteur UAp, *le secteur historique patrimonial de Labaroche.*

> Le **secteur UB**, qui correspond aux extensions urbaines en périphérie immédiate des centres anciens au coup par coup sous forme peu dense

Il comprend le sous-secteur UBI, *les secteurs pavillonnaires sensibles de Labaroche.*

> Le **secteur UP**, qui correspond aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

> Le **secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.

> Le **secteur UT**, qui correspond aux sites à vocation d'hébergement touristique, de camping et d'activités de loisirs.

_LES ZONES A URBANISER, qui correspondent à des « *secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ».

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

> Le **secteur 1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement.

> Le **secteur 1AUe**, qui correspond à une zone immédiatement constructible destinée à accueillir de nouvelles constructions à vocation économique.

> Le **secteur 2AU**, qui correspond à une zone nécessitant une modification du PLUi pour être rendue constructible, destinée à accueillir de nouvelles constructions. Il comprend plusieurs sous-secteurs permettant d'identifier la vocation à long terme de la zone. Il comprend :

- le sous-secteur *2AUh* à vocation d'habitat.

_LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « *secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

> un **secteur A** correspondant à la zone agricole productive permettant l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.

> un **secteur Ap** correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager.

> un **secteur Ae** destiné à accueillir des constructions liées à la diversification agricole isolées en zone agricole au Col des Bagenelles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, qui correspondent à des « *secteurs à dominante naturelle à protéger en raison de leur qualité environnementale, esthétique, historique ou écologique* ».

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

> un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.

> un **secteur Np**, correspondant à la protection des sites patrimoniaux de plein air (châteaux, issus des deux guerres mondiales, ...) et accueillant du public ou des infrastructures.

> un **secteur Ns** correspondant au domaine skiable de la Station du Lac Blanc.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nh** correspondant au projet de éco-hameau d'Orbey

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nhl** correspondant aux projets de éco-hameau de Lapoutroie et du Bonhomme

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nn**, permettant la production d'énergie renouvelable en site isolé.

> un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nv**, permettant l'évolution des colonies de vacances existantes.

> les **secteurs de taille et capacité d'accueil limitées Nt** permettant le développement des sites d'activités touristiques isolés en zone de montagne sous la forme d'unités touristiques nouvelles locales dont les **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nt**** permettant l'installations liées à la station de ski du lac blanc.

TITRE I _DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR

Les règles spécifiques à chaque zone sont complétées par les présentes dispositions générales, qui comprennent les règles communes à plusieurs zones

En présence de plusieurs règles issues de différents règlements, c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT :

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

I.1. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au plan de secteur 2 - Montagne :

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

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

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

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

L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

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

_ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

I.2- LES AUTRES LEGISLATIONS, REGLEMENTATIONS ET PRESCRIPTIONS

I.2.1- LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLUi et, pour chaque commune, relatives :

Type de servitude / PLAN DE SECTEUR 2 : Montagne	
FRELAND	- A5 : Pose des canalisations publiques - AC1 : Protection des Monuments Historiques - AS1 : Protection des eaux potables - EL7 : circulation routière - Plan d'alignement - I4 : Ligne électrique - PT1 : transmission radioélectrique (perturbation électro-magnétique) - PT2 : transmission radioélectrique (obstacle) - PT3 : Ligne téléphonique - T7 relative à l'aérodrome de Colmar-Meyenheim / Installations particulières
LABAROCHE	- AC1 : Protection des Monuments Historiques - AC2 : Protection des sites - AS1 : Protection des eaux potables - EL7 : circulation routière - Plan d'alignement - I4 : Ligne électrique - PT1 : transmission radioélectrique (perturbation électro-magnétique) - PT2 : transmission radioélectrique (obstacle) - T5 : relative au dégagement des aérodromes - T7 relative à l'aérodrome de Colmar-Meyenheim / Installations particulières

LAPOUTROIE	- A4 : Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux - A5 : Pose des canalisations publiques - AC1 : Protection des Monuments Historiques - AS1 : Protection des eaux potables - EL7 : circulation routière - Plan d'alignement - I4 : Ligne électrique - PT1 : transmission radioélectrique (perturbation électro-magnétique) - PT2 : transmission radioélectrique (obstacle) - PT3 : Ligne téléphonique - T7 relative à l'aérodrome de Colmar-Meyenheim / Installations particulières
LE BONHOMME	- AC1 : Protection des Monuments Historiques - AC2 : Protection des sites - AS1 : Protection des eaux potables - EL7 : circulation routière - Plan d'alignement - I4 : Ligne électrique - PT1 : transmission radioélectrique (perturbation électro-magnétique) - PT2 : transmission radioélectrique (obstacle) - T7 relative à l'aérodrome de Colmar-Meyenheim / Installations particulières
ORBEY	- A4 : Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux - AC1 : Protection des Monuments Historiques - AC2 : Protection des sites - AS1 : Protection des eaux potables - EL4 : Station classée de sport d'hiver (remontées mécaniques) - EL7 : circulation routière - Plan d'alignement - I4 : Ligne électrique - PT3 : Ligne téléphonique - T7 relative à l'aérodrome de Colmar-Meyenheim / Installations particulières

La carte des Servitudes Publiques s'appliquant sur le territoire est disponible en annexe du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

I.2.2- LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

La RD 415 est concernée l'arrêté préfectoral de classement sonore n°2023-001-BRUIT modifié par l'arrêté n°2023-002-BRUIT. Elle est classée en en catégorie 3 sur le reste de l'axe routier sur les communes traversées du secteur Montagne. Cet arrêté définit les zones soumises à l'isolation phonique des bâtiments (cat.3 : 100 m de part et d'autre de la RD et cat.2 : 250 m de part et d'autre).

Ces secteurs sont représentés sur le document graphique (annexe) et l'arrêté est annexé au présent PLUi. Dans ces secteurs, des mesures d'isolation acoustique renforcée sont nécessaires dans une bande de part et d'autre du bord de la chaussée de la voie la plus proche concernée.

I.2.3- LES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION

Conformément aux articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Tout nouvel accès sur la RD 415 est interdit hors agglomération en dehors des carrefours existants aménagés.

Par décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, la RD415 ayant été classée route à grande circulation, ces dispositions s'appliquent aux communes de Lapoutroie et le Bonhomme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- > aux bâtiments d'exploitation agricole,
- > aux réseaux d'intérêt public,
- > à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes,
- > à la production d'énergie photovoltaïque.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les dispositions relatives à ces articles sont reprises dans le présent règlement.

I.2.4- LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

I.2.5- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

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

Cette disposition s'applique au sein des périmètres des Plans de Prévention des Risques mais également au sein des autres secteurs soumis aux risques figurant dans le règlement graphique et/ou dans les annexes du PLU.

I.2.5.1. LE RISQUE INONDATION ET COULÉE D’EAU BOUEUSE

Les communes de Fréland, Lapoutroie et Orbey sont soumises au risque inondation par débordement : au sein des zones identifiées à l’atlas des zones inondables du Bassin de la Weiss d’Orbey à Bennwihr

En application du plan de gestion des risques inondations (PGRI), dans les zones inondables par débordements de cours d’eau où le niveau de risque/aléa est connu (zone inondables de l’étude d’aléa réalisée en 2019) :

- les constructions nouvelles et les projets liés aux constructions existantes d’établissements sensibles sont interdits ;
- les sous-sols (hormis éventuellement dans les secteurs protégés par un ouvrage hydraulique) sont interdits ;
- les constructions autorisées sont conditionnées au respect de la cote de référence majorée de 30cm pour le premier niveau de plancher (cote des plus hautes eaux) ;

Les constructions (extensions de bâtiments ou constructions nouvelles) sont interdites dans les zones inondables de l’AZI où le niveau d’aléa n’est pas connu (bleu foncé).

La Commune d’Orbey est soumise au risque inondation par rupture de digue.

Les communes de Lapoutroie, Le Bonhomme, Labaroche, Fréland et Orbey sont également soumises au risque inondation par coulée d’eau boueuse.

Les dispositions relatives à la prise en compte de ces différents risques sont reprises dans le présent règlement et/ou en annexe au PLU.

I.2.5.2. LES AUTRES RISQUES NATURELS

Les Communes de Fréland, Lapoutroie et Orbey sont soumises au risque glissement de terrain.

Les communes de Lapoutroie et Orbey sont soumises au risque retrait et gonflement des sols argileux.

Les ouvrages destinés à prévenir les inondations et à protéger des secteurs déjà fortement urbanisés sont admis.

Les dispositions relatives à la prise en compte de ces différents risques sont reprises dans le présent règlement et/ou en annexe au PLU.

I.2.5.3. LE TRANSPORT DES MATIÈRES DANGEREUSES

Les communes de Lapoutroie et le Bonhomme sont soumises au risque transport de matières dangereuses par la route sur la RD415

I.2.5.4. EXPOSITION AU PLOMB

L’ensemble du département du Haut-Rhin est classé zone d’exposition au plomb.

Les dispositions relatives à la pris en compte de ce risque sont reprises en annexe du PLU.

I.2.5.6. LE RISQUE RADON

Le risque radon : Le territoire est concerné par la présence de radon. Le potentiel radon est varié selon les communes. Le fait que votre habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations importantes en radon. L'ensemble des informations et recommandations se retrouvent sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

I.3- LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES ELEMENTS DE PRESERVATION

I.3.1- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET

I.3.1.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Dans les secteurs concernés par une OAP, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP).

Les **OAP secteurs** s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone. Les OAP peuvent concerner 3 types de projets :

- *les OAP secteurs à vocation d'habitat ;*
- *les OAP secteurs à vocation spécifique ;*
- *les OAP concernant les Unités Touristiques Nouvelles*

Quatre catégories d'OAP sectorielles ont été définies et chacune de ces catégories correspond à un type de projet et des enjeux d'aménagements spécifiques. Ces derniers sont décrits en introduction de chaque typologie :

- **OAP Nouveaux Quartiers** : Elle concerne les secteurs de projet conséquents au regard de la structure urbaine qui l'accueille, la plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.
- **OAP Quartiers greffés** : Elle concerne les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.
- **OAP « Couture »** : Elle concerne les secteurs de projet situés au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et intégrée.
- **OAP Polarité secondaire** : Elle concerne les secteurs de projet qui s'implantent au-delà du chef-lieu et concernent les villages ou les hameaux de l'intercommunalité. L'OAP veille à respecter le caractère rural de l'opération notamment dans son insertion et sa qualité d'aménagement extérieur.

L'ensemble des secteurs de projet présente un enjeu ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

I.3.1.2. LES UNITÉS TOURISTIQUES NOUVELLES :

Dans les secteurs concernés par une UTN (locale), se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP) en complément de lecture du présent règlement.

Les **UTN** s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone qui sont identifiés et complétés via une OAP.

Tout ce qui n'est pas interdit autorisé ou autorisé sous condition(s) (**V***) est interdit.

Destination	Sous-Destination	UTN1	UTN2	UTN3	UTN4	UTN5
Habitation	Logement	V	V	V	X	V
		1/2	1/3	1/4		1/6
	Hébergement	V	X	X	X	X
		1/2				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	V
		1/2				1/6
	Restauration	V	V	V	V	V
		1/2	1/3	1/4	1/5	1/6
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X	X	V
	Hébergement hôtelier	V	V	V	V	X
		1/2	1/3	1/4	1/5	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	V
						1/6
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X	V	V	V
		1/2		1/4	1/5	1/6
	Équipements sportifs	V	X	X	X	X
		1/2				
	Les affouillements et exhaussements de sols	V	V	V	V	V
		10/11	10/11	10/11	10/11	10/11

1. Les constructions et aménagements prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Unités Touristiques Nouvelles concernées, selon les destinations et les surfaces indiquées par UTN.
2. UTN 1 : sont autorisés : l'hébergement hôtelier ; la restauration ; les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; l'artisanat et le commerce de détail ; les équipements sportifs et un pôle technique (station d'épuration, local électrique, chaufferie) à condition d'être réalisés par réhabilitation, reconstruction à l'identique, par changement de destination de l'existant ou par extension. A condition également que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 30 % de surface plancher supplémentaire par rapport au bâtiment historique et dans une limite de 500m².

Est autorisé : le logement : à condition de ne pas dépasser plus de 30 % de surface plancher supplémentaire par rapport au bâtiment historique et dans une limite de 300m².

Deux nouveaux bâtiments pourront être créés sur le site, sans pouvoir dépasser une emprise au sol de 300m² et à condition d'être implantés en partie à une distance maximale de 40 m du bâtiment existant principale.

Et dans la limite de 1800m² de surface de plancher nouvelle à compte de l'approbation du PLUi et pour l'ensemble de l'UTN 1, toutes destinations confondues.
3. UTN 2 : sont autorisés : le logement, l'hébergement hôtelier et la restauration dans la limite de 800m² de surface de plancher nouvelle à compter de l'approbation du PLUi et pour l'ensemble de l'UTN 2.
4. UTN 3 : sont autorisés : le logement, l'hébergement hôtelier, la restauration et local technique dans la limite de 1200m² de surface de plancher nouvelle à compter de l'approbation du PLUi et pour l'ensemble de l'UTN 3.

5. UTN 4 : sont autorisés : l'hébergement hôtelier, la restauration et local technique dans la limite de 100m² de surface de plancher nouvelle à compter de l'approbation du PLUi et pour l'ensemble de l'UTN 4.
6. UTN 5 : sont autorisés : le logement, la restauration, l'artisanat et le commerce, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 1500m² de surface de plancher nouvelle à compte de l'approbation du PLUi.

Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif et locaux techniques dans la limite de 1500m² de surface de plancher nouvelle à compter de l'approbation du PLUi.

Et dans la limite de 3000 m² pour l'ensemble de l'UTN 5.

I.3.1.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :



Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement.

N°	Bénéficiaire	Commune	Objet
e02	Commune	LABAROCHE	Extension du cimetière
e04	Commune	LABAROCHE	Aménagement et mise en valeur du château du Hohnack
e01a	Commune	LABAROCHE	Aménagement du camping
e01b	Commune	LABAROCHE	Aménagement du camping
e10	Commune	LABAROCHE	Réalisation d'un équipement
e05b	Commune	LABAROCHE	Aménagement et extension du Musée du Bois et d'un parc
e03	Commune	LABAROCHE	Aménagement d'un multi-accueil et du périscolaire
e06	Commune	LABAROCHE	Aménagement de voirie
e07	Commune	LABAROCHE	Aménagement d'un accès pour équipement
e08	Commune	LABAROCHE	Aménagement d'un accès pour équipement
e09	Commune	LABAROCHE	Aménagement bassin d'orage
e11	Commune	LABAROCHE	Aménagement de voirie
e05a	Commune	LABAROCHE	Aménagement et extension du Musée du Bois et d'un parc
g01	Commune	LAPOUTROIE	Aménagement de voirie, virage
g04	Commune	LAPOUTROIE	Cheminement piétonnier
g08	Commune	LAPOUTROIE	Aménagement d'accès
g06	Commune	LAPOUTROIE	Aménagement de cheminement doux
g07	Commune	LAPOUTROIE	Aménagement espace public
g09	Commune	LAPOUTROIE	Création d'un accès piéton
g05	Commune	LAPOUTROIE	Aménagement de voirie pour accès
h01	Commune	LE BONHOMME	Repris du doc existant
h02	Commune	LE BONHOMME	Accès voirie
h03	Commune	LE BONHOMME	Aménagement accès
h04	Commune	LE BONHOMME	Aménagement d'un cheminement doux
h05	Commune	LE BONHOMME	Aménagement déplacement doux
h07	Commune	LE BONHOMME	Aménagement cheminement doux
h06	Commune	LE BONHOMME	Aménagement de voirie

j01	Commune	ORBEY	Cheminement doux
j02	Commune	ORBEY	Aménagement de voirie
j03	Commune	ORBEY	Aménagement de voirie
j04	Commune	ORBEY	Aménagement de voie
j05	CCVK	ORBEY	Aménagement espace Nordique
j06	Commune	ORBEY	Aménagement d'une voie cyclable
j07	Commune	ORBEY	Aménagement de voirie

I.3.2- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX

Au titre de l'article L151-16 du cde de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par ce linéaire :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique, doit être affecté à des activités commerciales.

Le changement de destination des commerces de détail implantées le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques et locaux de gardiennage.

I.3.3- LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE

I.3.3.1. LES ESPACES BOISES CLASSES

Au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

I.3.3.2. LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET NATURELS À PROTÉGER, À METTRE EN VALEUR

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de supprimer ou modifier l'un des éléments identifiés au plan de zonage, sont soumis à déclaration préalable.

La conservation des sujets arborés identifiés est la priorité et imposé.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Ils peuvent concerner des éléments variés constitutifs du patrimoine paysager et naturel du territoire : arbre remarquable, arbre isolé de qualité (identifié) et/ ou un verger.

I.3.3.3. ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1er octobre 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement sont repérées sur le règlement graphique.

Dans ces secteurs :

1. Toutes occupations du sol, installations, constructions, extensions des constructions existantes ou aménagement y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et exhaussements du sol, dépôt divers (y compris de terre) , assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception :

> des installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile et à la protection des populations

> des installations et ouvrages strictement nécessaires : à la salubrité publique, à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ou qu'ils permettent un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

> A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

> A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

I.3.3.4. PRÉSERVATION DES RIVES DES COURS D'EAU ET DES RIPISYLVES

Conformément au SDAGE, les installations, constructions et aménagements doivent préserver les ripisylves, les corridors biologiques, la qualité paysagère et l'entretien des cours d'eau.

1. ***Dans les zones actuellement non urbanisées (A et N)*** : tout aménagement, construction ou installation est interdit à moins de 6 m de part et d'autre des cours d'eau, cette distance étant calculée à partir du sommet des berges.
Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions, installations ou aménagements déjà existants dans cette bande
 - aux ouvrages de protection contre les inondations ou de régulation des crues
 - aux projets découlant d'une obligation réglementaire
 - aux équipements publics à caractère technique dont la localisation hors zone inondable s'avèrerait techniquement ou économiquement déraisonnable
 - aux aménagements liés aux activités de loisirs en plein air
 - aux ouvrages d'aménagement hydroélectrique
2. ***Dans les zones urbanisées et à urbaniser***, les aménagements, constructions et installations peuvent être autorisés dans cette bande de 6 m à condition de préserver les ripisylves lorsqu'elles existent.
3. Les affouillements et exhaussements sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

I.3.4- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS

I.3.4.1. LES VOIES DE CIRCULATION À CONSERVER, À MODIFIER OU À CRÉER

Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, les voies de circulation, y compris les rues, chemins, chasses ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables identifiés au règlement graphique et présentant un intérêt à être conservés, modifiés ou créés bénéficient d'une mesure de protection particulière.

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création de ces voies, itinéraires, chemins, chasses ou sentes identifiés et de leurs abords sont interdites.

I.3.5- LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

I.3.5.1. LE BÂTI PATRIMONIAL À PRÉSERVER

Les bâtiments recensés au sein du règlement graphique présentent un intérêt urbain, historique, architectural ou patrimonial, et bénéficient d'une mesure de protection particulière au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux d'aménagement touchant à l'un de ces éléments bâtis ou à leurs abords sont soumis à autorisation préalable.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est interdite excepté :

- > pour des motifs exceptionnels liés à la sécurité ou la salubrité publique ou en cas de contraintes financières ou techniques avérées. Dans ces cas, la démolition est soumise à autorisation préalable (permis de démolir)
- > pour des parties de bâtiments s'il s'agit d'un élément bâti ou d'une dépendance sans rapport avec l'architecture d'origine. Dans ce cas, la démolition partielle est soumise à autorisation préalable (permis de démolir).

Les constructions à préserver identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

I.3.5.2. LES ANCIENNES FERMES ANTÉRIEURES À 1945

Les anciennes fermes datant d'avant 1945 et recensées au sein du règlement graphique présentent un intérêt historique, architectural ou patrimonial, et bénéficient d'une mesure de protection particulière par la mise en place de l'OAP thématique relative à la restauration des anciennes fermes.

Ainsi, les travaux portant sur d'anciennes fermes antérieures à 1945 doivent être compatibles avec **les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la restauration des anciennes fermes.**

I.3.5.3. LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Les éléments ponctuels de patrimoine repérés au règlement graphique, qu'ils soient dans l'espace public ou privé, présentent un intérêt urbain, historique, architectural ou patrimonial et bénéficient d'une mesure de protection particulière au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils

peuvent concerner des éléments variés constitutifs du patrimoine vernaculaire du territoire : lavoirs, calvaires, fontaines...

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est interdite excepté pour des motifs exceptionnels liées à la sécurité ou la salubrité publique. Dans ces cas, la démolition est soumise à autorisation préalable (permis de démolir)

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

I.3.5.4. LES BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole repérées au règlement graphique est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLUi selon plusieurs conditions :

- La construction est éloignée de plus de 100m d'une exploitation existante
- Elle ne se situe pas sur un secteur de risques
- Elle ne présente pas de menaces sur les ressources
- Elle constitue un bâtiment d'intérêt patrimonial

La démolition d'une construction repérée doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Le projet de restauration des bâtiments repérés doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme. Les ouvertures en toiture sont autorisées.
- Les toitures devront être conservées à l'identique. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m
- Pour les bâtiments qui n'ont pas une origine agricole, pastorale ou religieuse, les toitures pourront être modifiées dans le respect du caractère architectural du bâti et des autres dispositions réglementaires.
- La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.
- L'extension du volume est proscrite. La création de balcons ou de terrasses non-couvertes est autorisée.

*Les travaux portant sur les bâtiments repérés comme étant éligibles au changement de destination en zone A et N doivent de plus être compatibles avec les **orientations d'aménagement et de programmation relatives à la restauration des anciennes fermes.***

I.3.5.5. LES CÔNES DE VUE

Les points de vue identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Toute construction ou plantation susceptible de masquer le point de vue est interdite. Une hauteur maximale différente de celle inscrite au règlement écrit aux alinéas dédiés peut être imposée afin de conserver la perspective vers le grand paysage depuis le domaine public.

I.4- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu.

I.4.1- ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.
2. Tout terrain doit présenter un unique accès carrossable par tranche de 30m de linéaire de rue dans la limite de deux accès maximum. Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. Cet accès est limité sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux :
 - à 4m dans le cas d'opération de logements collectifs ou intermédiaires
 - à 3 mètres dans le cas d'opération de logement individuel

I.4.2- VOIE DE CIRCULATION

1. Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.
2. Les voies en impasse ne peuvent excéder 100m de longueur et doivent être aménagées de manière à répondre aux besoins des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères pour faire demi-tour.

I.4.3- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être approvisionnée soit par raccordement au réseau public d'eau potable, soit à partir de source, puits ou forage agréé(e).
2. L'alimentation en eau potable doit être réalisée dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et, le cas échéant, conformément aux dispositions du règlement d'eau potable applicable dans la commune.

I.4.4- GESTION DES EAUX USEES

I.4.4.1. GESTION DES EAUX USEES DOMESTIQUES

1. **Zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement** : dans les secteurs zonés en assainissement collectif et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées, que le raccordement

soit gravitaire ou non. Ce raccordement devra respecter le règlement d'assainissement de la commune.

Dans le cas des secteurs de la commune de Labaroche desservis par le réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire sauf en cas de contraintes techniques dépassant les capacités du réseau.

Zones d'assainissement non-collectif définies au zonage d'assainissement : les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

2. Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé.

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

I.4.4.2. GESTION DES EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le déversement de ces effluents est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

I.4.5- GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

1. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PPR, périmètres de captage...) ou impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être réalisée pour chaque projet. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées.

2. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales doit se faire vers le réseau collecteur.

3. Les réseaux internes aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, AFU, ZAC...) doivent être de type séparatif. Sauf réglementation plus restrictive (PPR), lors de ces aménagements, les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Une étude de gestion des eaux pluviales (pluie décennale) doit être fournie par l'aménageur.

4. Dans les opérations nouvelles d'habitat, sauf difficultés techniques à démontrer, les constructions devront intégrer un récupérateur d'eaux pluviales à usage domestique.

I.4.6- GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

1. Tout projet de construction doit comprendre l'aménagement sur l'unité foncière d'un emplacement permettant le stockage des déchets et des conteneurs individuels ou collectifs dédiés à la collecte des ordures ménagères résiduelles. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets et des conteneurs devront être suffisamment dimensionnés et leur accès facilité. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée, de manière à réduire leur impact visuel.
2. Pour les opérations de collecte, la présentation des conteneurs doit être effectuée depuis un emplacement directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies ouvertes à la circulation des véhicules de collecte. Lorsque la construction ou le groupe de constructions est desservi par un chemin ou une voie privée, commun à plusieurs parcelles, cet emplacement doit être prévu au débouché sur la voie publique.
3. Les voies créées ou modifiées ouvertes à la circulation des véhicules de collecte devront permettre l'accès, la circulation et le retournement aisés de ces véhicules, en toute sécurité.
4. Dans tout projet de construction, une gestion sur site des déchets verts et des biodéchets est recommandée, en prévoyant par exemple des emplacements dédiés au broyage ou au compostage individuel ou collectif.

I.4.7- LES RESEAUX D'ENERGIE

1. Les lignes électriques moyenne et basse tension et les réseaux d'éclairage public doivent être installées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains sauf impossibilité technique.

2. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières :

A/ Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :
« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

B/ Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

I.4.8- PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATI ET PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

1. Pour les constructions existantes, nonobstant les dispositions spécifiques d'alignement architectural, de servitude d'alignement routier, et celles liées à la protection du patrimoine ou à la sécurité publique, des dérogations aux règles d'implantation ou d'utilisation peuvent être autorisées en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur. De la même manière, des dérogations aux règles de hauteur peuvent être autorisées en cas de travaux de réfection et d'isolation des toitures ou d'installation de panneaux solaires.
2. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection du patrimoine et des paysages. En particulier, la mobilisation du potentiel solaire, photovoltaïque ou thermique, est encouragée. A cet effet, il est recommandé une orientation plein Sud des toitures, à défaut Sud-est à Sud-ouest et une pente des toitures ou une inclinaison des panneaux entre 30° et 50°, selon les dispositions fixées dans le règlement des différentes zones ci-après.
3. Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans les périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur classés doivent s'y raccorder dans les cas et selon les modalités prévues par les délibérations de classement des réseaux de chaleur.

I.4.9- LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Les réseaux de télécommunication (téléphonie, fibre optique, etc.) doivent être installés en souterrain sauf impossibilité technique. Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains sauf impossibilité technique.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans un secteur devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

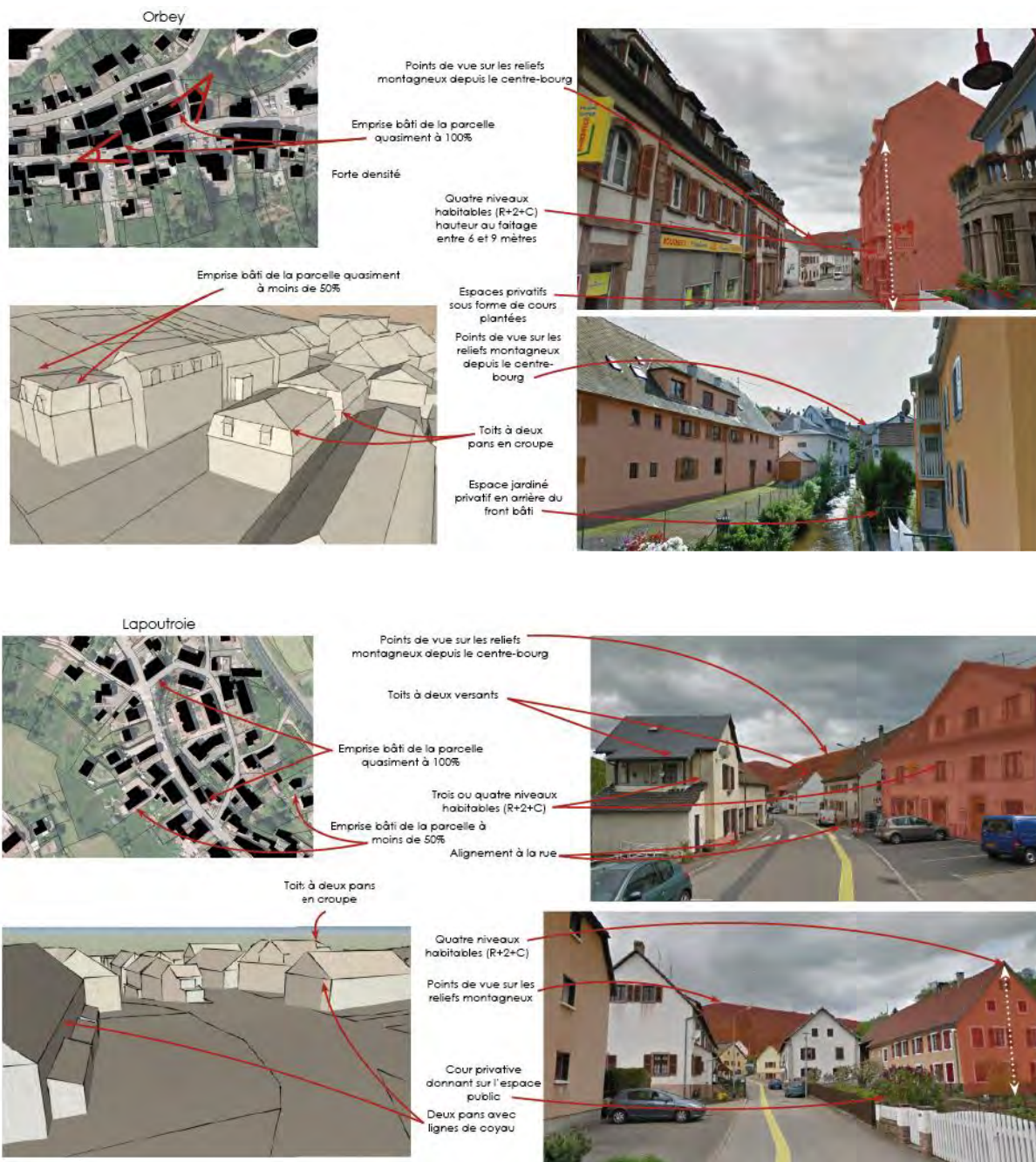
Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE II_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1 LE SECTEUR UA – LES CENTRES ANCIENS

Le **secteur UA** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue avec une continuité bâti irrégulière mais identifiable.

Principales caractéristiques des centres anciens des communes de Montagne :



Le **secteur UA** définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens et à recevoir principalement de l'habitat, et dans lesquels s'intègrent des équipements, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

Le **secteur UA** comprend :

> un **sous-secteur UAp** qui correspond au secteur historique patrimonial de Labaroche.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UA

La création du secteur UA poursuit plusieurs objectifs :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- préserver le caractère patrimonial des centres lié aux formes urbaines anciennes dans leur diversité,
- encourager la densification des centres anciens

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UA_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée à travers les choix faits dans le présent article. Les centres-villes et centres-bourgs de l'intercommunalité possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs, qu'économique. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie.

UA.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UA	UAp
Habitation	Logement	V	V*
	Hébergement	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	X
	Restauration	V	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
	Hébergement hôtelier	V	X
	Camping et hôtellerie de plein air	V	X
	Cinéma	V	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	X
	Équipements sportifs	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	X
	Industrie	V*	X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		1/4	
	Entrepôts	V*	X
		1/4	
	Bureau	V	X
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	V	X
	Exploitation agricole	V*	X
		1/4	
	Exploitation forestière	V*	X
		1/4	
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*
		5	5
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		6	6
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X

UA.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas être source de nuisances.

2. Les constructions neuves de commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées à Orbey, uniquement dans les sections cadastrales 9, 10 et 11. Dans toutes les autres communes et parties des communes d'Orbey, seules les constructions neuves de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

3. Dans le respect du point 2, les aménagements et extensions des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m² à la date d'approbation du PLUi sont autorisés selon les dispositions suivantes :

- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 300 m² et 1000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 50% dans la limite de 300m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 1001 m² et 2500 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 30% dans la limite de 600m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 2501 m² et 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 25% dans la limite de 800m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est supérieure à 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 20% dans la limite de 1000m² de surface de vente créée.

4. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés.

5. A condition d'être liés et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et de préférence d'être non visible depuis l'espace public.

6. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

7. En secteur Uap, seules les extensions à vocation d'habitat sont admises.

UA.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérés aux documents graphiques comme "linéaires commerciaux à préserver" doit être affecté à des activités commerciales ou à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le changement de destination des commerces de détail implantés le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, surfaces destinées au stationnement des vélos et accès au stationnement des véhicules légers.

Le long des linéaires commerciaux à préserver : les logements et le stationnement (hors stationnement des vélos) sont interdits en rez-de-chaussée côté rue pour les nouvelles constructions et lors de la transformation des constructions existantes.

UA_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la continuité d'une implantation architecturale et d'une volumétrie spécifiques aux centres anciens qu'il est souhaité de perpétuer à travers ces règles. La recherche d'une cohérence avec l'espace public et l'équilibre entre préservation et défi environnemental de ce secteur est également l'un des objectifs poursuivis.

UA.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. En cas de construction implantée à l'angle de deux ou plusieurs voies, l'alignement de référence correspond à celui de la voie la plus longue.
2. La façade des constructions doit s'implanter :
 - À l'alignement de la voie en premier lieu
 - Dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est défini par les immeubles existants de la rue considérée en second lieu.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique, sécurité routière ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou d'emmarchement.
2. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 6m sont concernées uniquement par les dispositions liées aux limites séparatives.
3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni les annexes et petits volumes inférieurs ou égaux à 20 m².

UA.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions en limite séparative sont autorisées :
 - Si leur longueur sur limite n'excède pas 7m sur un seul côté et 12m mesurés sur deux limites consécutives ;
 - En cas de construction simultanée sur limite séparative.
2. **En cas de construction sur limite séparative, en-dehors de la commune de Fréland**, la hauteur de cette construction ne peut être supérieure à 4m à l'égout du toit au-delà d'une profondeur de 15m par rapport à l'alignement. Dans le cas d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 4m sur limite séparative, sont autorisés les travaux de reconstruction, rénovation, transformation dans le respect du volume initial avec une tolérance de plus ou moins 50 cm.
3. **En cas d'adossment à un bâtiment voisin existant**, la nouvelle construction venant s'adosser peut atteindre la longueur et la hauteur de ce bâtiment existant sans pour autant les dépasser.

4. **En cas de recul**, les constructions peuvent s’implanter en observant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction voisine prise à l’égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d’implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique, de sécurité routière ou de défense incendie, d’accessibilité aux personnes en situation de handicap ou d’emmarchement.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ni les annexes ou les petits volumes inférieurs ou égaux à 20m².
3. D’autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune.
4. Les éléments ponctuels de toiture (toutes formes de lucarnes, chiens-assis, cheminées y compris) ne sont pas considérés dans le volume soumis aux dispositions précédentes

UA.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4m.

Ces règles ne concernent pas les annexes ou les petits volumes.

UA.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UA.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l’acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITION GENERALE :

La hauteur maximale autorisée est :

- 12 m au faîtage ;
- 9 m à l’acrotère.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas où la nouvelle construction est accolée à une construction d’une hauteur plus importante, elle peut avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.

2. **Pour un bâtiment dépassant la hauteur maximale autorisée**, les travaux de reconstruction à l'identique, de réhabilitation, de réaffectation ou de transformation extérieure sont autorisés sans dépassement de la hauteur d'origine.

3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants

4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

UA.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. **Les annexes et petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20m²** peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.

2. **Les annexes supérieures à 20m²** doivent observer un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives et sont limités à un par unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas à Orbey où les annexes supérieures à 20m² peuvent s'implanter librement.

3. En cas d'atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité routière, les annexes et petits volumes devront observer un recul de 3m par rapport à l'alignement de la voie

4. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

5. Lorsque le coffret technique n'est intégré ni à la construction, ni à la clôture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement paysager.

UA.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs de préservation d'implantations et de volumétries patrimoniales tout en permettant son évolution au regard de la densification et des enjeux environnementaux.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UA.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis

UA.2.2.2- TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à deux pans dont la pente ne peut être inférieure à **40°**. La construction principale devra présenter des caractéristiques traditionnelles des pentes.
 - Les toitures terrasses, uniquement sur les annexes et extensions dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.
2. Les matériaux de couverture sont de teinte sombre (noir ou gris foncé) **ou** doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...). Dans le cas d'extension, ou du réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux, la pente n'est pas imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les parties non végétalisées des toitures terrasses doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire ou grise.
6. Les toitures donnant sur l'espace public doivent présenter des dispositifs antichute de neige.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les dispositions de pente ne s'appliquent pas :
 - Pour les extensions des bâtiments existants ;
 - Pour les éléments architecturaux de toiture de faible importance, les vérandas et garages ;
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Pour les annexes et petits volumes.

UA.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.
5. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète. Ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
6. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

UA.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs. Les teintes employées doivent se référer préférentiellement à la palette de coloris inscrite en **annexe 3** du règlement.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux nobles bruts (grès, granit, bois...) sont autorisés. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les clôtures sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.
2. La hauteur des clôtures le long des voies publiques ne peut excéder 1.80m. En limite séparative leur hauteur est limitée à 2m. Les murs bahuts ne peuvent excéder 0,60 mètres.
3. Les clôtures sont constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste en **annexe 2** du règlement. Les éléments préfabriqués quel que soit le matériau utilisé sont interdits le long des voies ou places publiques. Le claustra peut être utilisé en limite séparative aboutissant aux voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les dispositions générales ne s'appliquent aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle selon le caractère des lieux avoisinants, la destination (en dehors de la destination habitation) ou la continuité avec des clôtures existantes le justifie.
3. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.

_Stationnement automobile

Non réglementée.

Sur la commune du Bonhomme, le stationnement en UA doit suivre les prescriptions définies pour le secteur UB (règle UB.2.2.6).

_Stationnement des cycles :

Non réglementée.

.

UA_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans les aménagements liés aux nouveaux modes d'habiter dans un tissu ancien.

UA.2.3.1- ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Non réglementé en zone UA et UAp

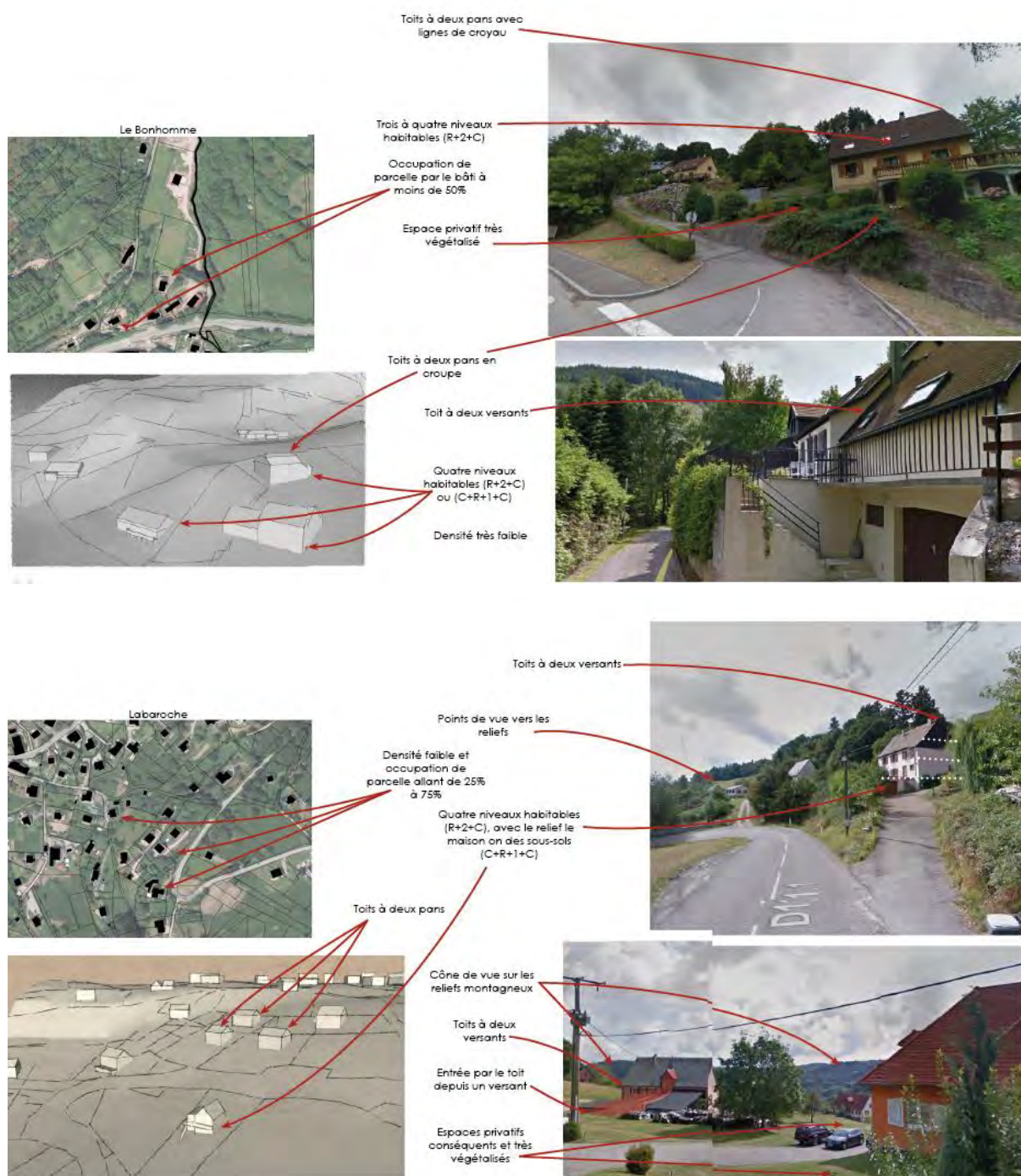
UA.2.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées des essences dont une liste préférentielle est située en annexe.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en **annexe 1** est interdite.

II.2 LE SECTEUR UB – LES EXTENSIONS DES CENTRES-BOURGS ET DES HAMEAUX

Le **secteur UB** correspond aux extensions plus récentes du centre-bourg et des hameaux et qui se sont développées essentiellement sous forme de bâti individuel ou par lotissement.

Principales caractéristiques de la zone UB :



Le **secteur UB** comprend :

> un **sous-secteur UB1** qui correspond aux secteurs pavillonnaires sensibles de Labaroche.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UB

La création du secteur UB poursuit plusieurs objectifs :

- faire évoluer la forme urbaine existante vers une forme urbaine plus dense
- veiller à la continuité de l'espace public en préservant le caractère rural des villages,
- valoriser les espaces plantés dans une dimension écologique et les intégrer dans des continuités de nature d'échelle communale.
- encourager la réhabilitation et la rénovation de l'existant.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UB_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle du secteur UB tout en permettant les autres types d'activités compatibles avec une fonction résidentielle sous forme collective.

UB.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UB	UBI
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1/2/3	V* 1/2/3
	Restauration	V* 1	V* 1
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
	Hébergement hôtelier	V	V
	Camping et hôtellerie de plein air	V	V
	Cinéma	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
	Industrie	V* 1/4	V* 1/4

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôts	V*	V*
		1/4	1/4
	Bureau	V	V
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	V	V
	Exploitation agricole	V*	V*
		1	1
Autres occupations et utilisations du sol	Exploitation forestière	V*	V*
		1	1
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*
		5	5
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		6	6
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X

UB.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas être source de nuisances.

2. Les constructions neuves de commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées à Orbey, uniquement dans les sections cadastrales 9, 10 et 11. Dans toutes les autres communes et parties des communes d'Orbey, seules les constructions neuves de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

3. Dans le respect du point 2, les aménagements et extensions des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m² à la date d'approbation du PLUi sont autorisés selon les dispositions suivantes :

- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 300 m² et 1000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 50% dans la limite de 300m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 1001 m² et 2500 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 30% dans la limite de 600m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 2501 m² et 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 25% dans la limite de 800m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est supérieure à 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 20% dans la limite de 1000m² de surface de vente créée.

4. L'extension et l'aménagement du bâti existant est autorisé.

5. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

6. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

7. A condition d'être liés et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et de préférence d'être non visible depuis l'espace public.

8. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

UB.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérés aux documents graphiques comme "linéaires commerciaux à préserver" doit être affecté à des activités commerciales ou à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le changement de destination des commerces de détail, implantés le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, surfaces destinées au stationnement des vélos et accès au stationnement des véhicules légers.

Le long des linéaires commerciaux à préserver : les logements et le stationnement (hors stationnement des vélos) sont interdits en rez-de-chaussée côté rue pour les nouvelles constructions et lors de la transformation des constructions existantes.

UB_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de permettre l'évolution du bâti et la densification du tissu existant tout en maintenant le caractère rural de la zone.

UB.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

1. En cas de construction implantée à l'angle de deux ou plusieurs voies, l'alignement de référence correspond à celui de la voie la plus longue.
2. Pour les constructions nouvelles, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en observant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique, de sécurité routière ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap, ou d'emmarchement.
2. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 6m sont concernées uniquement par les dispositions liées aux limites séparatives.
3. L'implantation de la construction peut être imposée dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est définie par les immeubles existants de la rue considérée.
4. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni les annexes ou petits volumes inférieurs ou égaux à 20 m².

UB.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions en limite séparative sont autorisées :
 - Si leur longueur sur limite n'excède pas 7m sur un seul côté et 12m mesurés sur deux limites consécutives
 - En cas de construction simultanée sur limite séparative
2. **En cas de construction en limite séparative**, la hauteur de cette construction ne peut être supérieure à 4m à l'égout du toit au-delà d'une profondeur de 15m par rapport à l'alignement. Pour un bâtiment dépassant la hauteur maximale autorisée, les travaux de reconstruction à l'identique, de réhabilitation, de réaffectation ou de transformation extérieure sont autorisés sans dépassement de la hauteur d'origine.
3. **En cas d'adossement à un bâtiment voisin existant**, la nouvelle construction venant s'adosser peut atteindre la longueur et la hauteur de ce bâtiment existant sans pour autant les dépasser.

4. **En cas de recul**, les constructions peuvent s’implanter en observant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction voisine prise à l’égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d’implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique, de sécurité routière ou de défense incendie, d’accessibilité aux personnes en situation de handicap, ou d’embranchement.
2. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 6m sont concernées uniquement par les dispositions liées aux limites séparatives.
3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ni les annexes ou les petits volumes inférieurs ou égaux à 20m².
4. D’autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours communes.
5. Les éléments ponctuels de toiture (toutes formes de lucarnes, chiens-assis, cheminées y compris) ne sont pas considérés dans le volume soumis aux dispositions précédentes

UB.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PARCELLE

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Cette disposition générale ne concerne pas les annexes et petits volumes.
2. Cette disposition générale reste valable en cas de servitude de cour commune.

UB.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UB.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l’acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La hauteur maximale autorisée est :
 - 12 m à faîtage ;

- 9 m à l'acrotère.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas où la nouvelle construction est accolée à une construction d'une hauteur plus importante, elle peut avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.
2. En cas de reconstruction à l'identique et de réhabilitation, la hauteur peut atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment plus ou moins 50cm.
3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants
4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

UB.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. **Les annexes et petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20m²** peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
2. **Les annexes supérieures à 20m²** doivent observer un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives et sont limités à un par unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas à Orbey où les annexes supérieures à 20m² peuvent s'implanter librement.
3. En cas d'atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité routière, les annexes et petits volumes devront observer un recul de 3m par rapport à l'alignement de la voie
4. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1 m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

UB.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs de préservation d'implantation et volumétrie patrimoniales tout en permettant une évolution dirigée vers la densification du tissu urbanisé et du bâti existant dans sa volumétrie.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UB.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

UB.2.2.2- TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. **En zone UB**, sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à deux pans dont la pente ne peut être inférieure à 40°.
 - Les toitures terrasses.
2. **En zone UBI**, les toitures des constructions devront par leur volumétrie, aspect et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage. Les constructions destinées à l'habitation ou au commerce et activités de service, devront comporter une toiture de pente comprise entre 20 et 55° sur au moins 70% de l'emprise au sol de la construction.
3. Les matériaux de couverture sont de teinte sombre (noir ou gris foncé) ou doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
4. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.
5. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...). Dans le cas d'extension ou du réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux, la pente n'est pas imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. Les parties non végétalisées des toitures terrasses et doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune.

7. Les toitures donnant sur l'espace public doivent présenter des dispositifs antichute de neige.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les dispositions de pente ne s'appliquent pas :

- Pour les extensions des bâtiments existants ;
- Pour les éléments architecturaux de toiture de faible importance, les vérandas et garages ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les annexes et petits volumes.

UB.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.

2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.

3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.

4. A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.

5. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète. Ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

6. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

UB.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs. Les teintes employées doivent se référer préférentiellement à la palette de coloris inscrite en **annexe 3**.

2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux nobles bruts (grés, granit, bois ...) sont autorisés. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.

3. Les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les clôtures sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.
2. Sauf dans le cas où l'ordre continu est exigé, la hauteur des clôtures le long des voies publiques ne peut excéder 1.80m. En limite séparative leur hauteur est limitée à 2m. Les murs bahuts ne peuvent excéder 0,60 mètres.
3. Les clôtures sont constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste en **annexe 2** du règlement. Les éléments préfabriqués quel que soit le matériau utilisé sont interdits le long des voies ou places publiques. Le claustra peut être utilisé en limite séparative aboutissant aux voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les dispositions générales ne s'appliquent aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
2. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle selon le caractère des lieux avoisinants, la destination (en dehors de la destination habitation) ou la continuité avec des clôtures existantes le justifie.
3. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.

_Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11.5 m², avec une largeur minimale de 2.3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	Disposition générale
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans une limite de 3 places maximum. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un minimum de 10 % de stationnement visiteurs.

Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'un changement de destination, de l'aménagement, de la réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent à la surface nouvellement créée et ne s'appliquent pas aux éléments techniques.

_Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75m².

3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Pour les constructions comportant 5 logements et plus : 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 60m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de place est déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de place est déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

UB_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans les aménagements liés aux nouveaux modes d'habiter dans un tissu ancien.

UB.3.1- ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces de pleine terre végétalisés.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.
3. **En zone UBI**, un coefficient de pleine terre (CPT) de :
 - 0,80 est appliqué pour les parcelles de moins de 6 ares,
 - 0,85 est appliqué pour les parcelles de plus de 6 ares.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Le CPT peut être réduit pour des motifs liés à la protection du patrimoine bâti ou de la configuration historique sur la parcelle.
2. Le CPT ne s'applique pas dans le cas de construction existante et aux reconstructions à l'identique.

UB.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en annexe 1 est interdite.

II.3 LE SECTEUR UE – ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le **secteur UE** correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou en périphérie des zones prioritairement résidentielles.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UE

La création du secteur UE poursuit plusieurs objectifs :

- orienter le développement économique productif le long des axes de desserte principaux et/ou en site dédié sans négliger les exigences d'intégration paysagères et environnementales,
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités économiques,
- adapter la réglementation aux pratiques économiques présentes et en devenir.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UE_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif limiter les occupations du sol à vocation économique dans les espaces propices et adaptés que constituent les secteurs UE. Les spécificités de chacune d'entre elles sont préservées afin de conserver des synergies liées à leur occupation du sol.

UE.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UE
Habitation	Logement	V*
	Hébergement	1
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
	Commerce de gros	2/3
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein air	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs	Industrie	V
	Entrepôts	V

secondaires ou tertiaires		
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	V
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
		6
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		7
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

UE.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, y compris pour le logement de gardiennage ou d'astreinte.

2. Les constructions neuves de commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées à Lapoutroie dans la section cadastrale n°13 uniquement. Dans toutes les autres communes et parties de la commune de Lapoutroie, seules les constructions neuves de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

3. Dans le respect du point 1, les aménagements et extensions des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m² à la date d'approbation du PLUi sont autorisés selon les dispositions suivantes :

- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 300 m² et 1000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 50% dans la limite de 300m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 1001 m² et 2500 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 30% dans la limite de 600m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 2501 m² et 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 25% dans la limite de 800m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est supérieure à 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 20% dans la limite de 1000m² de surface de vente créée.

4. Seules sont autorisées les constructions de logements de services et d'hébergements du personnel des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

5. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant est autorisé.

6. A condition d'être liés et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et de préférence d'être non visible depuis l'espace public.

7. A condition d’être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l’aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d’autre de la limite haute des berges des cours d’eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l’amélioration d’ouvrage de franchissement.

UE.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée

UE_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit à travers cet article de permettre la densification des espaces économiques présents mais également de conserver un niveau d'exigence architectural pour les bâtiments et sites à vocations économiques en termes de volumétrie.

UE.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'implanter prioritairement dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est défini par les immeubles existants de la rue considérée.
2. Elles peuvent également s'implanter à l'alignement à la voie ou observer un recul de 4 m à cet alignement.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les nouvelles constructions doivent s'implanter :
 - Soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4m.
 - Soit sur au moins une limite séparative sous condition de ne pas être situé en limite de zones urbaines mixtes (UA ou UB) et de ne respecter les normes de sécurité incendie.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et petits volumes ni en cas de servitude de cour commune.

Non réglementée.

UE.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La hauteur maximale des constructions à destination économique est :
 - 12 m au faîtage
 - 12 m à l'acrotère

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est :
 - 10 m au faîtage
 - 7m à l'acrotère.

UE.2.1.6- PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone.
2. Les petits volumes sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de la propriété que la construction principale à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi. L'emprise au sol des petits volumes ne doit pas excéder 15 m²
3. Les petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20 m² peuvent s'implanter librement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et au recul imposé par la RD 415 et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.

UE.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité souhaite poursuivre les exigences d'insertion paysagères des constructions à usage d'activités économique en raison des volumes conséquents mais également par l'image d'attractivité qu'ils peuvent véhiculer.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UE.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

UE.2.2.2- TOITURES

Non réglementé.

UE.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.

UE.2.2.4- FAÇADES

1. Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de la règle.
2. Les façades sont soit d'aspect enduits, soit d'aspect habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métalliques. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.
3. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux nobles bruts (grés, granit, **bois** ...) sont autorisés. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages, claustra ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste figurant en **annexe 2** du règlement.
2. La hauteur des clôtures doit être adaptée au caractère des lieux

Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11,5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non réglementé
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'un changement de destination, de l'aménagement, de la réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent à la surface nouvellement créée et ne s'appliquent pas aux éléments techniques.

_Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75 m²

3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non réglementé
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

UE_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché est une intensification de la présence végétale au sein de ces zones pour des raisons environnementales comme pour des raisons d'intégration paysagère.

ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toutes constructions et implantations, non dévolues au stationnement et aux accès, doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. Les aires de stationnement réservées aux voitures devront être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface. Elles seront plantées d'arbres disposés régulièrement.
3. Les aires de stockage doivent se situer prioritairement à l'arrière des bâtiments. Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être emportés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en **annexe 1** est interdite.

II.4 LE SECTEUR UP – EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le **secteur UP** correspond aux sites destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif et des services publics

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UP

La création du secteur UP poursuit plusieurs objectifs :

- conforter les grands pôles de services publics et d'équipements existants sur le territoire,
- permettre une souplesse et une adaptation de la réglementation aux besoins souvent spécifiques de ces équipements.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UP_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de consacrer les secteurs UP à une vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, en veillant à limiter tout impact envers les secteurs avoisinants à une vocation résidentielle.

UP.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UP
Habitation	Logement	V* 1/4
	Hébergement	V* 1/4
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des	Industrie	X
	Entrepôts	X

secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
		2
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		3
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

UP.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
2. A condition d'être liés et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et de préférence d'être non visible depuis l'espace public.
3. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
4. Seuls les logements sociaux ou de fonction sont autorisés dans la zone.

UP.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

UP_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Du fait de leur capacité d'accueil, et de leur utilisation spécifique, les objectifs recherchés sont de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les occupations du sol environnantes.

UP.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue sauf pour des motifs de sécurité publique et dans le respect des règles de recul imposées par la RD415.

UP.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives aboutissant aux voies

UP.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementée.

UP.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UP.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1. La hauteur est déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement et au regard des installations voisines.

UP.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La CCVK poursuit à travers cet article, des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale, tout en intégrant le caractère souvent ponctuel et « hors normes » des équipements publics.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UP.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

UP.2.2.2- TOITURES

Non-règlementé.

UP.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.

UP.2.2.4- FAÇADES

1. Les façades sont soit d'aspect enduits, soit d'aspect habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métalliques. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux des façades comme ceux des clôtures doivent présenter un aspect fini.

UP.2.2.5- CLOTURE

Non réglementé

UP.2.2.6- STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toute nature ainsi que le stationnement des cycles doit être adapté aux besoins du site.

UP_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché est avant tout l'intégration environnementale

UP.3.1- ESPACE LIBRE

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers.

UP.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en **annexe 1**.

II.5 LE SECTEUR UT – SECTEURS TOURISTIQUES

Le **secteur UT** correspond aux sites accueillant des hébergements touristiques, des campings et des activités de loisirs ou touristiques de manière générale et localisés à proximité immédiate du tissu urbain.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UT

La création du secteur UT poursuit plusieurs objectifs :

- permettre de maintenir l'attractivité touristique dont bénéficie la Montagne
- intégrer des exigences environnementales au sein de ces espaces
- poursuivre et renforcer les exigences d'intégration paysagère de ces activités.
- permettre leur bonne évolution à proximité immédiate du tissu à vocation résidentielle sans le concurrencer.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UT_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif d'encadrer strictement les occupations et utilisations du sol pour les activités de camping et de loisir participant à l'attractivité touristique du territoire.

UT.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UT
Habitation	Logement	V*
	Hébergement	1
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
	Commerce de gros	1/2
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
	Hébergement hôtelier	1/2
	Camping et hôtellerie de plein air	V
	Cinéma	V
		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs	Industrie	X
	Entrepôts	X

secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		3
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X
	Les centres équestres	V

UT.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
2. A condition d'être liés et nécessaires à l'activité touristique dans la zone et d'être intégrés à un bâtiment existant.
3. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
4. Dans la limite de 300m² de surface de plancher nouvellement créée.

UT.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

UT_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement paysager, tant bâti que naturel.

UT.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITION GENERALE :

1. La façade des nouvelles constructions doit observer un recul minimum de 5m par rapport à la voie et emprise publique.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UT.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les nouvelles constructions doivent s'implanter en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5m.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UT.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PARCELLE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et petits volumes.

UT.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La hauteur maximale des constructions est :

- 12 m au faîtage
- 9 m à l'acrotère

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. **Les annexes et petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20m²** peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
2. **Les annexes supérieures à 20m²** doivent observer un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives et sont limités à un par unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas à Orbey où les annexes supérieures à 20m² peuvent s'implanter librement.
3. En cas d'atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité routière, les annexes et petits volumes devront observer un recul de 3m par rapport à l'alignement de la voie
4. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1m par rapport aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou à une construction.

UT.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

A travers cet article, la Collectivité poursuit l'objectif de renforcer l'intégration paysagère des activités touristiques à l'échelle du paysage local comme du grand paysage.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UT.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

UT.2.2.2- TOITURES

DISPOSITION GENERALE :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à un ou deux pans
 - Les toitures terrasses
2. Les matériaux de couverture sont de teinte sombre (noir ou gris foncé) ou doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...) dans le cas d'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les parties non végétalisées des toitures terrasses doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune.
6. Les toitures donnant sur l'espace public doivent présenter des dispositifs antichute de neige.

UT.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
3. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète. Ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
4. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

UT.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux nobles bruts (grès, granit, bois ...) sont autorisés. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.
3. les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

UT.2.2.5- CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les clôtures sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.
2. Sauf dans le cas où l'ordre continu est exigé, la hauteur des clôtures le long des voies publiques ne peut excéder 1.80m. En limite séparative leur hauteur est limitée à 2m. Les murs bahuts ne peuvent excéder 0,60 mètres.
3. Les clôtures sont constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste en **annexe 2** du règlement. Les éléments préfabriqués quel que soit le matériau utilisé sont interdits le long des voies ou places publiques. Le claustra peut être utilisé en limite séparative aboutissant aux voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les dispositions générales ne s'appliquent aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
2. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle selon le caractère des lieux avoisinants, la destination (en dehors de la destination habitation) ou la continuité avec des clôtures existantes le justifie.
3. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.

UT.2.2.6- STATIONNEMENT

_Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules de toute nature ainsi que le stationnement des cycles doivent être adaptés aux besoins du site.

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non-réglementé
Bureaux et services	Non-réglementé
Commerce et Artisanat	Non-réglementé
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

_Stationnement des cycles :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non réglementé
Bureaux et services	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Commerce et Artisanat	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

Hébergement hôtelier	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Restaurant et bar	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels du restaurant.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

UT_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de conserver une qualité paysagère de ces activités dans le grand paysage, induisant une part végétalisée et arborée importante.

UT.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toutes constructions et implantations, non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. Les aires de stationnement réservées aux voitures devront être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface. Elles seront plantées d'arbres disposés régulièrement.

UT.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en annexe 1 est interdite.

TITRE III_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

III.1 LE SECTEUR 1AUH - SECTEURS A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

Le **secteur 1AUh** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité à vocation principale d'habitat.

Il concerne le **secteur 1AUh** : immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 1AUH

La création des secteurs 1AUh permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes de logements, et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP – outil complémentaire – aux présentes règles.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement

1AUh_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de permettre l'habitat et ponctuellement des activités confortant la mixité fonctionnelle des nouveaux quartiers.

1AUH.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1. L'ouverture des zones est conditionnée sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, portant sur la globalité du secteur ou, lorsque les OAP le prévoient sur une ou plusieurs tranches.

2. Les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	1AUh
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1/2
	Restauration	V* 1
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein air	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V

	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V*
		1/3
	Entrepôts	V*
		1/3
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*
		1
	Exploitation forestière	V*
		1
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
		4/5
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		5
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	V*
		5

1AUH.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas être source de nuisances.
2. Seules les constructions neuves de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.
3. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés.
4. A condition d'être liés et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et de préférence d'être non visible depuis l'espace public.
5. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

Lorsqu'une construction comporte en rez-de-chaussée un local commercial, les hauteurs fixées sont majorées de 0.5m à condition que cette hauteur n'entraîne pas d'incohérences, architecturales vis-à-vis de l'environnement (continuité d'un front bâti, transition avec une construction riveraine...).

Les objectifs de mixité sociale sont fixés par secteur de projet d'aménagement d'ensemble dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

1AUh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les dispositions réglementaires définies ci-après cherchent à permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire pour répondre aux objectifs de densité et aux demandes d'une diversité de publics. L'objectif recherché est également de créer des espaces parfois mutualisés ou individuels mais participant à la qualité du cadre de vie.

1AUH.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITION GENERALE :

1. Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP : la façade sur rue des constructions doit s'implanter :
 - En observant un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou projetée.
 - Ou, en cas de construction existantes sur les parcelles voisines : dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est défini par le ou les immeubles existants.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique, ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou d'embranchement.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les annexes et petits volumes inférieurs ou égaux à 20 m².
3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

1AUH.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives ou en observant un retrait par rapport à celles-ci d'au moins 3m.
2. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés ou à chaque lot.
3. Cette disposition générale ne concerne pas les annexes et petits volumes inférieurs ou égaux à 20 m².

1AUH.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PARCELLE

1. Les constructions doivent optimiser leur exposition au regard des constructions voisines.
2. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4m.
3. Cette disposition générale ne concerne pas les annexes et petits volumes inférieurs ou égaux à 20 m².

1AUH.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

1AUH.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1. Sauf en cas de règle spécifique inscrite dans la pièce 3 du PLUi, la hauteur maximale autorisée est :
 - 9 m à l'acrotère ;
 - 12 m au faîtage.
2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.
3. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.
4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement

1AUH.2.1.6- PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. **Les annexes et petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20m²** peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
2. **Les annexes supérieures à 20m²** doivent observer un recul de 3m minimum par rapport aux limites séparatives et sont limités à un par unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas à Orbey où les annexes supérieures à 20m² peuvent s'implanter librement.

3. En cas d'atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité routière, les annexes et petits volumes devront observer un recul de 3m par rapport à l'alignement de la voie.
4. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1 m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

1AUH.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale. L'élaboration de ces exigences d'aménagement règlementaires sont couplées avec la pièce 3 du PLUi (OAP), plaçant ainsi la Collectivité dans la co-construction du projet.

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

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

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis

1AUH.2.2.1- TOITURES

DISPOSITION GENERALE :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à deux pans minima
 - Les toitures terrasses
2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat et de teinte noire, grise, bleue ardoise, brune ou rouge vieilli et doit reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...). Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les parties non végétalisées des toitures terrasses doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune
- .

1AUH.2.2.2- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.

3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. Les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.
5. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète. Ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
6. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

1AUH.2.2.3- FACADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs. Les teintes employées doivent se référer préférentiellement à la palette de coloris inscrite en ANNEXE 3.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.
3. Les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

1AUH.2.2.4- CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les clôtures sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.
2. Sauf dans le cas où l'ordre continu est exigé, la hauteur des clôtures le long des voies publiques ne peut excéder 1.80m. En limite séparative leur hauteur est limitée à 2m. Les murs bahuts ne peuvent excéder 0,60 mètres.
3. Les clôtures sont constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste en **annexe 2** du règlement. Les éléments préfabriqués quel que soit le matériau utilisé sont interdits le long des voies ou places publiques. Le claustra peut être utilisé en limite séparative aboutissant aux voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les dispositions générales ne s'appliquent aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle selon le caractère des lieux avoisinants, la destination (en dehors de la destination habitation) ou la continuité avec des clôtures existantes le justifie.

3. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.

1AUH.2.2.5- STATIONNEMENT

_Stationnement automobile**DISPOSITIONS GENERALES :**

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11.5m², avec une largeur minimale de 2.3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places maximum par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'un changement de destination, de l'aménagement, de la réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent à la surface nouvellement créée et ne s'appliquent pas aux éléments techniques.

Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75m².
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Pour les constructions comportant 5 logements et plus : 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 60m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de place est déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de place est déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

1AUh_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans chacun des aménagements à venir sur l'intercommunalité.

1AUH.3.1- ESPACE LIBRE ET CBS

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces de pleine terre végétalisés.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.

1AUH.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en **annexe 1** est interdite.

III.2 LE SECTEUR 1AUE - SECTEURS A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE

Le **secteur 1AUE** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité à vocation principale d'activités économiques.

Le **secteur 1AUE** est immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 1AUE

La création des secteurs 1AUE permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes de fonciers économiques et de création d'emplois, et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP – outil complémentaire – aux présentes règles.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement

1Aue_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de permettre l'accueil et le développement économique sur l'intercommunalité, en confortant des zones de projet dédiées aux activités économiques.

1AUE.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1. L'ouverture des zones est conditionnée sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, portant sur la globalité du secteur ou, lorsque les OAP le prévoient sur une ou plusieurs tranches.

2. Les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	1Aue
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X

	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V
	Entrepôts	V
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		2
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

1AUE.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Pour les commerces de détail, seules les constructions de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

2. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

1AUE.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

1AUe_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUe.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit à travers cet article de permettre d'intégrer un niveau d'exigence architectural pour les bâtiments et sites à vocations économiques en termes de volumétrie et d'implantation, mais également dans leur perception depuis l'espace public et de manière plus générale depuis le grand paysage.

1AUe.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf règles spécifiques inscrites dans les OAP, la façade des constructions doit s'implanter en observant un recul minimum de 4m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuelle ou projetée.

1AUe.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies ou observer un retrait d'au moins 4m par rapport à ces mêmes limites.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les dispositions générales.

1AUe.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementée.

1AUe.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

1AUe.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1. La hauteur maximale autorisée est :

- 12 m au faîtage et à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics.

1Aue.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La CCVK poursuit à travers cet article, des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale. L'élaboration de ces exigences d'aménagement réglementaires sont couplées avec la pièce 3 du PLUi (OAP), plaçant ainsi la Collectivité dans la co-construction du projet.

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

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

1AUE.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

1AUE.2.2.2- TOITURES

Non réglementé.

1AUE.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf en cas d'impossibilité technique liée à la disposition des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture en cas de présence de clôture. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.
4. Les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.
5. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

1AUE.2.2.4- FAÇADES

1. Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de la règle.
2. Les façades sont soit d'aspect enduits, soit d'aspect habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métalliques. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.

3. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les clôtures doivent présenter un aspect fini.

1AUE.2.2.5- CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages, claustra ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste figurant en **annexe 2** du règlement.
2. La hauteur des clôtures doit être adaptée au caractère des lieux

1AUE.2.2.6- STATIONNEMENT

_Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11.5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	Disposition générale
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places maximum par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.

Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
--	---

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'un changement de destination, de l'aménagement, de la réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent à la surface nouvellement créée et ne s'appliquent pas aux éléments techniques.

_Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75 m²
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non réglementé
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

1Aue_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans chacun des aménagements à venir sur l'intercommunalité y compris dans les espaces dédiés à l'activité économique. Il s'agit d'intégrer un niveau d'exigence environnementale à ces espaces, vecteur d'attractivité et de respect d'intégration paysagère et environnementale.

1AUE.3.1- ESPACE LIBRE

1. Les surfaces libres de toutes constructions et implantations, non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. Les aires de stationnement doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.
3. Les aires de stockage doivent se situer prioritairement à l'arrière des bâtiments.

1AUE.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en **annexe 1** est interdite.

III.3 LE SECTEUR 2AU - SECTEURS A URBANISER A MOYEN TERME

Le **secteur 2AU** correspondent aux zones d'urbanisation à moyen terme de l'intercommunalité.

Cette zone ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à moyen terme.

Le **secteur 2AU** peut être ouverte à l'urbanisation suite à une révision du PLUi lorsque son niveau d'équipements et d'infrastructure présente une capacité suffisante.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 2AU

La création des secteurs 2AU permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes d'accueil de population et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit dans l'attente d'un projet.

2AU_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**2AU.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement

1. L'ouverture des zones est conditionnée à la mise en révision du PLUi, une fois la capacité des équipements et infrastructures desservant la zone suffisante, pour préciser le projet poursuivis et les règles d'aménagement.
2. Les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	2AU
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X

	Camping et hôtellerie de plein air	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Industrie	X
Autres occupations et utilisations du sol	Entrepôts	X
	Bureau	X
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	X
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	X
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans les limites de 30 % de la surface au moment de l'approbation du PLUi.

TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1 LE SECTEUR A – ZONES AGRICOLES

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il comprend :

> un **secteur Ap** correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager.

> un **secteur Ae** correspondant au site du Col des Bagenelles sur lesquels la diversification agricole est possible.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR A

La zone Agricole poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les espaces agricoles pour l'agriculture en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;
- permettre le développement de l'agriculture en autorisant l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation ou l'évolution des activités agricoles existantes selon leurs spécificités.
- accompagner les évolutions de l'activité agricole, notamment sa diversification.

A_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le diagnostic a pu faire ressortir le rôle prédominant de l'agriculture comme aménageur de territoire et garant de la qualité des paysages dans leur diversité. Ainsi, le présent article a pour objectif de consacrer les secteurs Agricoles à une vocation principalement agricole et exceptionnellement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, en veillant à limiter tout impact envers les secteurs dédiés à une vocation résidentielle.

Il s'agit également d'y permettre l'évolution limitée des constructions existantes

A.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ae
Habitation	Logement	V*	V*	V*
		1 / 11	1 / 11	12
	Hébergement	V*	V*	X
		1 / 11	1/11	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	X
		2/11	2/11	
	Restauration	V*	V*	X
		2/11	2/11	
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*	X
		2/11	2/11	
	Hébergement hôtelier	V*	V*	X
		3/11	3/11	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Camping et hôtellerie de plein air	V*	V*	X
		4/11	4/11	
	Cinéma	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*	X
		5/11	5/11	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	X
		5/11	5/11	
	Salles d'art et de spectacles	V*	V*	X
		5/11	5/11	
	Équipements sportifs	V*	V*	X

	Autres équipements recevant du public	5/11	5/11	
		V*	V*	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	5/11	5/11	
		X	X	X
	Entrepôts	X	X	X
	Bureau	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Exploitation agricole	V*	V*	V*
		6/11	7/12/11	10/11
Autres occupations et utilisations du sol	Exploitation forestière	V*	V*	X
		2/11	2/11	
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		8/11	8/11	8/11
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X	X
	Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le règlement graphique	V*	V*	X
		9/11	9/11	

A.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
2. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
3. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et à condition de ne pas dépasser 500 m² de surface de plancher existante et nouvellement créée.
4. Seuls l'extension et l'aménagement des installations ou du bâti existants sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. L'emprise maximale du camping ne peut être portée à plus d'1 ha.

5. Sont autorisées les extensions des constructions et installations existantes nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6. L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés dans la limite de 500 m² de surface de plancher. La construction d'un logement de gardiennage y compris en habitat léger est autorisée à condition d'être strictement nécessaire à l'activité présente et d'être soit intégré au sein du bâtiment d'exploitation, soit accolé (sauf si le bâtiment est recensé au règlement graphique comme élément de patrimoine à préserver), soit situé à moins de 50m du bâtiment d'exploitation, dans la limite de deux logements par unité foncière. Des adaptations pourront être envisagées en cas d'impossibilité technique. En zone inondable, aucune création de logement n'est autorisée en aléa faible ou modéré.

7. Seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation agricole dans la limite de 500 m² de surface de plancher. La construction d'un logement de gardiennage est autorisée à condition d'être strictement nécessaire à l'activité présente et d'être soit intégré, soit accolé au bâtiment d'exploitation (sauf si le bâtiment est recensé au règlement graphique comme élément de patrimoine à préserver), dans la limite de deux logements par unité foncière. Des adaptations pourront être envisagées en cas d'impossibilité technique.

8. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

9. Sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants à la destination future d'habitation si ces bâtiments ont été identifiés au plan du règlement graphique et s'ils répondent aux conditions de l'annexe 4 du présent document.

10. Seules sont autorisées les constructions et installations liés à la diversification de l'activité agricole à condition de ne pas dépasser 500 m² de surface de plancher.

11. En zone inondable, seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ou d'hébergement sont autorisés, à condition d'être limités à 20m² de l'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation, et à 20% de l'emprise au sol pour les constructions relevant de toutes les autres destinations.

12. A condition de constituer un logement de fonction intégré à la construction et ne pouvant dépasser 20m² de surface de plancher.

A.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementée.

A_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les espaces agricoles de Montagne sont largement ponctués de constructions isolées, qu'elles soient à vocation agricole, d'habitation économique, touristique, ou d'intérêt collectif. L'objectif est alors de préserver la qualité des paysages de l'intercommunalité en reprenant les codes d'architecture locaux et ruraux de la montagne dans la volumétrie et dans les implantations futures.

A.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 5m en zones agglomérées par rapport à l'alignement de la voie
2. **Hors des espaces agglomérés**, les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 15m de l'axe des routes départementales et un recul minimum de 5m des autres voies.
3. **Sur les chemins ruraux**, les constructions doivent observer un recul minimal de 3m de l'emprise de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :
 - des motifs de sécurité publique ;
 - les extensions d'une construction existante à vocation d'habitation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les dispositions générales ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

A.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR LA MEME PARCELLE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.2.1.4- EMPRISE AU SOL

1. En secteur Ae, l'emprise au sol maximale cumulée ne doit pas dépasser 350m².

A.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses la hauteur maximale autorisée est :
 - Pour les constructions à vocation d'habitation :
 - ❖ 12 m au faîtage
 - ❖ 9 m à l'acrotère
 - Pour les constructions à vocation agricole :
 - ❖ 12 m au faîtage
 - ❖ 9 m à l'égout du toit

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur citée au disposition générale, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant plus ou moins 50 cm.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les annexes et petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20m² peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
2. Les annexes supérieures à 20m² sont limités à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
3. Les piscines sont autorisées à condition d'être liées à une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les bassins des piscines

doivent respecter un recul minimum de 2m au droit du bassin par rapport à la voie (sauf secteur en bordure de RD où le recul de 15m prévaut) et 1 m par rapport aux limites séparatives et s'implanter à moins de 20 m de la construction principale. Leurs locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

A.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Toujours dans l'objectif de préservation des paysages emblématiques de Montagne mais également le caractère rural d'une partie du territoire, la règle défend un niveau d'exigence important,

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

A.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

A.2.2.2- TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à un pan, à condition d'être liée à une construction à destination agricole et d'être orientée dans le sens de la pente du terrain naturel
 - Les toitures à deux pans
 - Les toitures terrasses à condition d'être végétalisée
2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doit reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...) dans le cas d'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.

2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

FACADES

1. Les revêtements de façade des habitations, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs. Les teintes employées doivent se référer préférentiellement à la palette de coloris inscrite en ANNEXE 3.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux nobles bruts (grés, granit, bois ...) sont autorisés. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.

CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

1. **Pour les constructions existantes ou nouvelles :**

- Les murets et murs-clôtures existants doivent être préservés et traités en respect de leur harmonie d'origine.
- Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect avec les clôtures des constructions éventuellement avoisinantes.

2. **En dehors des espaces urbanisés :** les clôtures si elles sont nécessaires, seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site.

3. Les haies arbustives composées de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisie dans la liste figurant en annexe 2, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs

STATIONNEMENT

Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11.5 m², avec une largeur minimale de 2.3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places maximum par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

Stationnement des cycles :

Non réglementé.

A_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Ces règles permettent la prise en compte proportionnelle de l'environnement aux enjeux du territoire afin d'une part de s'adapter à la complexité et à la sensibilité de cet environnement dans le secteur Montagne et d'autre part à l'importance du projet. Ces règles participent également à la préservation de la qualité du paysage et de la biodiversité en complémentarité avec le développement de l'activité agricole.

A.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces de pleine terre végétalisés.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.

A.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en **annexe 1**.

TITRE V _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

V.1 LE SECTEUR N – ZONES NATURELLES

Le **secteur N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Il comprend plusieurs secteurs :

Il comprend :

- > un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.
- > un **secteur Np**, correspondant à la protection des sites patrimoniaux de plein air (châteaux, issus des deux guerres mondiales, ...) et accueillant du public ou des infrastructures.
- > un **secteur Ns** correspondant au domaine skiable de la Station du Lac Blanc.
- > un **secteur Nn**, permettant la production d'énergie renouvelable en site isolé.
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nh** correspondant au projet de éco-hameau d'Orbey
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitée Nhl** correspondant aux projets de éco-hameau de Lapoutroie et du Bonhomme
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nv**, permettant l'évolution des colonies de vacances existantes.
- > les **secteurs de taille et capacité d'accueil limitées Nt** permettant le développement des sites d'activités touristiques isolés en zone de montagne sous la forme d'unités touristiques nouvelles locales dont les **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nt**** permettant l'installations liées à la station de ski du lac blanc.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR N

La zone Naturelle et Forestière poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;
- préserver les espaces naturels en prenant en compte les ensembles et dynamiques écologiques auxquels ils appartiennent ;
- préserver le cadre naturel et paysager d'un territoire entre montagne et vignoble
- permettre les usages liés aux espaces naturels en respectant le cadre naturel et paysager emblématique de la Vallée de Kaysersberg en encadrant les usages liés au tourisme et/ou aux loisirs.
- permettre et encadrant l'évolution limitée des constructions existantes
- Encadrer l'aménagement des secteurs d'UTN à travers les dispositions des OAP – outil complémentaire – aux présentes règles.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

N_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le diagnostic a pu faire ressortir le caractère diversifié et qualitatif du cadre paysager et environnemental de la Vallée de Kaysersberg mais aussi sa fragilité au regard d'usages multiples et parfois contradictoires à sa préservation. L'objectif est de limiter les usages et occupations du sol des secteurs naturels pour une préservation à long terme du cadre de vie, ainsi qu'une mutation des paysages

N.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, portant sur la globalité du secteur ou, lorsque les OAP le prévoient sur une ou plusieurs tranches, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Destination	Sous-Destination	N	Nh	Nhl	Nn	Np	Ns	Nv
Habitation	Logement	V*	V*	V*	X	X	X	X
		1/11	1/9	1				
	Hébergement	V*	V*	V*	X	X	X	X
		1/11	1	1				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	V*	V*	X	X	X	X
			2	2				
	Restauration	X	V*	V*	X	X	X	X
			2	2				
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V*	X	X	X	X
			2	2				
	Hébergement hôtelier	X	X	V*	X	X	X	V*
				3/9				3
	Camping et hôtellerie de plein air	V*	X	V*	X	X	X	X
		4/11/13		4				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	X	V*	X	X
		5/11/13	5	5		5/11		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	V*	X	X	X
					10			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	V*	X	X	X	V*
		5/11	5	5				5

	Salles d'art et de spectacles	V*	V*	V*	X	X	X	X
		5/11	5	5				
	Équipements sportifs	V*	X	V*	X	X	X	V*
		5/11		5				5/8
	Autres équipements recevant du public	V*	V*	V*	X	X	X	V*
		5/11	5	5				5/8
	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôts	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V*	V*	X	X	V*	X
		2/11	2	2			2	
	Exploitation forestière	V*	V*	V*	X	X	V*	X
		2/11	2	2			2	
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	V	X	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*	X	V*	V*	V*
		6/11	6	6		6/11	6	6
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X	X	X	X	X	X
	Les installations et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels, à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouverts au public et aux services publics autres que les remontées mécaniques	V*	V*	V*	X	V*	V*	V*
		5/11	5	5		5/11	5	5
	La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants	V	V	V	X	V	V	V
	Les installations et aménagements liés et nécessaires aux pratiques 4 saisons de la station du Lac Blanc	X	X	X	X	X	V*	X
							12	
	Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement	V*	V*	V*	X	V*	V*	V*
		7/11	7	7		7/11	7	7

N.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
2. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et en zone modérée ou faible en zone inondable, de ne pas créer de logement.
3. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi à condition de ne pas dépasser 500m² de surface de plancher existante et nouvellement créée cumulée.
4. Seuls l'extension et l'aménagement des installations ou du bâti existants sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. L'emprise maximale du camping ne peut être portée à plus d'1 ha.
5. Sont autorisées les extensions des constructions et installations existantes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages PLUi et à condition de ne pas dépasser 500m² de surface de plancher existante et nouvellement créée cumulée.
6. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
7. Sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants à destination future d'habitation si ces bâtiments ont été identifiés au plan du règlement graphique en cohérence avec les règles prédéfinies.
8. Sont autorisées : l'aménagement et l'extension des installations et bâtiments existants et les constructions, aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski, de la randonnée et des activités de plein air, à l'accueil du public et au fonctionnement du site à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. Sont autorisées la construction d'habitations nouvelles sous réserve de répondre à une haute qualité environnementale et dans la limite de 500m² de surface artificialisée, la surface de plancher existante et nouvellement créée ne pouvant dépasser 500m².
10. Seules sont autorisées les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables hydroélectrique et éolien.
11. En zone inondable, seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ou d'hébergement sont autorisés, à condition d'être limités à 20m² de l'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation, et à 20% de l'emprise au sol pour les constructions relevant de toutes les autres destinations.
12. Sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole en place, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

13. A condition de préserver les espaces de prés et pâturages à proximité ainsi que leur accès.

Concernant **le secteur Nt et ses sous-secteurs** (sont rappelés ici les conditions liées à la prescription graphique UTN pour plus de facilité de lecture).

Tout ce qui n'est pas interdit autorisé ou autorisé sous condition(s) (V*) est interdit.

Destination	Sous-Destination	Nt	Nt**	UTN1	UTN2	UTN3	UTN4	UTN5
Habitation	Logement	V	V	V	V	V	X	V
		1/7/8/9	1/7/8	1/2	1/3	1/4		1/6
	Hébergement	V	X	V	X	X	X	X
		1/7/8/9		1/2				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V	V	X	X	X	V
		1/7/8/9	1/7/8	1/2				1/6
	Restauration	V	V	V	V	V	V	V
		1/7/8/9/12	1/7/8	1/2	1/3	1/4	1/5	1/6
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	X	X	V
		1/7/8/9	1/7/8					1/6
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Hébergement hôtelier	V	X	V	V	V	V	X
		1/7/8/9/12		1/2	1/3	1/4	1/5	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X	X	X	X	V
		1/7/8/9/12	1/7/8					1/6
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	V	V	V
		1/7/8/9/12	1/7/8	1/2		1/4	1/5	1/6
	Équipements sportifs	V	X	V	X	X	X	X
		1/7/8/9/12		1/2				
	Les affouillements et exhaussements de sols	V	V	V	V	V	V	V
		10/11	10/11	10/11	10/11	10/11	10/11	10/11

1. Les constructions et aménagements prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Unités Touristiques Nouvelles concernées, selon les destinations et les surfaces indiquées par UTN.
2. **UTN 1** : sont autorisés : l'hébergement hôtelier ; la restauration ; les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; l'artisanat et le commerce de détail ; les équipements sportifs et un pôle technique (station d'épuration, local électrique, chaufferie) à condition d'être réalisés par réhabilitation, reconstruction à l'identique, par changement de destination de l'existant ou par extension. A condition également que l'extension du bâtiment ne dépasse pas 30 % de surface plancher supplémentaire par rapport au bâtiment historique et dans une limite de 500m².

Est autorisé : le logement : à condition de ne pas dépasser plus de 30 % de surface plancher supplémentaire par rapport au bâtiment historique et dans une limite de 300m².

Deux nouveaux bâtiments pourront être créés sur le site, sans pouvoir dépasser une emprise au sol de 300m² et à condition d'être implantés en partie à une distance maximale de 40 m du bâtiment existant principale.

Et dans la limite de 1800m² de surface de plancher nouvelle à compte de l'approbation du PLUi et pour l'ensemble de l'UTN 1, toutes destinations confondues.

3. UTN 2 : sont autorisés : le logement, l'hébergement hôtelier et la restauration dans la limite de 800m² de surface de plancher nouvelle à compter de l'approbation du PLUi et pour l'ensemble de l'UTN 2.
4. UTN 3 : sont autorisés : le logement, l'hébergement hôtelier, la restauration et local technique dans la limite de 1200m² de surface de plancher nouvelle à compter de l'approbation du PLUi et pour l'ensemble de l'UTN 3.
5. UTN 4 : sont autorisés : l'hébergement hôtelier, la restauration et local technique dans la limite de 100m² de surface de plancher nouvelle à compter de l'approbation du PLUi et pour l'ensemble de l'UTN 4.
6. UTN 5 : sont autorisés : le logement, la restauration, l'artisanat et le commerce, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 1500m² de surface de plancher nouvelle à compte de l'approbation du PLUi.

Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif et locaux techniques dans la limite de 1500m² de surface de plancher nouvelle à compter de l'approbation du PLUi.

Et dans la limite de 3000 m² nouvellement créée pour l'ensemble de l'UTN 5.

L'ensemble de la surface de plancher existante et nouvellement créée ne peut en aucun cas dépasser 12000m².

7. Pour les espaces de circulation et les aires de stationnement, les techniques permettant l'infiltration des eaux pluviales et la limitation du ruissellement sont prioritaires.
8. L'aménagement des constructions existantes dans la limite de création de 30% de surface de plancher, dédiés à la mise aux normes des bâtiments.
9. Sauf mention contraire dans les chapitres suivants, est autorisée une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
10. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
11. En zone inondable, seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ou d'hébergement sont autorisés, à condition d'être limités à 20m² de l'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation, et à 20% de l'emprise au sol pour les constructions relevant de toutes les autres destinations.
12. Sous réserve de ne pas dépasser 500m² de surface de plancher existante et nouvellement créée cumulée.

N.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementée.

N_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Au même titre que les exigences poursuivies par la zone urbaine ou agricole ; la préservation de la qualité des paysages de l'intercommunalité en zone naturelle constitue le principal objectif de la règle. L'élaboration de ces exigences d'aménagement réglementaires sont couplées avec la pièce 3 du PLUi (OAP) concernant les UTN, plaçant ainsi la Collectivité dans la co-construction du projet.

N.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs, sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP concernant les UTN :

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 5m en zones agglomérées par rapport à l'alignement de la voie
2. **Hors des espaces agglomérés**, les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 15m de l'axe des routes départementales et un recul minimum de 5m des autres voies.
3. **Sur les chemins ruraux**, les constructions doivent observer un recul minimal de 3m de l'axe de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :
 - des motifs de sécurité publique.
 - les extensions d'une construction existante à vocation d'habitation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant ;
 - les petits volumes.
2. Ces règles ne concernent pas :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la réalisation d'isolation extérieure des constructions ;
 - aux clôtures.

N.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP concernant les UTN : les constructions doivent s'implanter en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour
 - des motifs de sécurité publique ;
 - les petits volumes et piscines.
2. Les dispositions générales ne concernent pas :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la réalisation d'isolation extérieure des constructions ;
 - aux clôtures.

N.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementé.

N.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans l'ensemble des secteurs, sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP concernant les UTN :

1. Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est :
 - ❖ 9 m à l'acrotère ;
 - ❖ 12 m au faîtage
2. Pour les constructions des autres destinations autorisées, la hauteur maximale autorisée est 15m au faitage ou à l'acrotère.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les dispositions générales ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur citée en disposition générale, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant plus ou moins 50 cm.

N.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

DISPOSITIONS GENERALES :

Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP concernant les UTN :

1. Les annexes et petits volumes isolés inférieurs ou égaux à 20m² peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
2. Les annexes supérieures à 20m² sont limités à un par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
3. Les piscines sont autorisées à condition d'être liées à une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m au droit du bassin par rapport à la voie (sauf secteur en bordure de RD où le recul de 15m prévaut) et de 1 m par rapport aux limites séparatives et s'implanter à moins de 20 m de la construction principale. Leurs locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction. Une seule piscine est autorisée par unité foncière.

N.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs de préservation du cadre paysager de qualité de la CCVK. L'élaboration de ces exigences d'aménagement réglementaire sont couplées avec la pièce 3 du PLUi (OAP) concernant les UTN et plaçant la Collectivité dans la co-construction du projet.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

N.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

N.2.2.2- TOITURES

DISPOSITION GENERALE :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à un pan, à condition d'être liée à une construction à destination agricole et d'être orientée dans le sens de la pente du terrain naturel
 - Les toitures à deux pans
 - Les toitures terrasses à condition d'être végétalisée
2. Les matériaux de couverture sont d'aspect mat et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doit reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...) dans le cas d'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.

2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

N.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade des habitations, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs. Les teintes employées doivent se référer préférentiellement à la palette de coloris inscrite en ANNEXE 3.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux nobles bruts (grés, granit, bois ...) sont autorisés. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.

N.2.2.5- CLOTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

1. Pour les constructions existantes ou nouvelles :
 - Les murets et murs-clôtures existants doivent être préservés et traités en respect de leur harmonie d'origine.
 - Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect avec les clôtures des constructions éventuellement avoisinantes.
2. **En dehors des espaces urbanisés** : les clôtures si elles sont nécessaires, seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site.
3. Les haies arbustives composées de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisie dans la liste figurant en **annexe 2**, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs

N.2.2.6- STATIONNEMENT

Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11.5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places maximum par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

_Stationnement des cycles :

Non réglementé

N_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans les aménagements liés aux usages en sites naturels.

N.3.1- ESPACE LIBRE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement doivent être obligatoirement aménagées en espaces de pleine terre végétalisés.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.

N.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en **annexe 1**.

ANNEXES

VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensés sur le territoire de la Vallée de Kaysersberg par le Conseil Général, le PNr des Ballons des Vosges, l'Agence de l'eau, et le bureau d'études :

Liste des espèces invasives	
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
La renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i> / <i>Fallopia japonica</i>
La renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Le Buddleia de David	<i>Buddleia davidii</i>
La verge d'Or du Canada / Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Le topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Ailante glanduleux / Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Ambrosie à feuille d'Armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Seneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Raisin d'Amérique ou Teinturier	<i>Phytolacca americana</i>
Berce Géante du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Rudbeckie laciniée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Lupin	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Vigne vierge	<i>Parthenocissus inserta tricuspidata</i>

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le Conseil départemental du Haut-Rhin. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont spécifiques et particulières à chaque espèce.

VI.2 LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISÉES

Toute plantation de fruitier est vivement encouragée, de manière isolée comme au sein des haies vives proposées.

Les espèces mentionnées par * ne sont pas indigènes. Il s'agira de préférer les autres espèces en premier lieu et les autres en second lieu.

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie libre dite « champêtre » :

Liste 1	
Nom vernaculaire	
Amélanchier	Coronille emerus
Aubépine	Epine vinette
Cerisier à grappe	Fusain d'Europe
Charme	Sureau rouge à grappe
Cognassier du Japon*	Nerprun purgatif
Cornouiller sanguin	Troène des bois
Noisetier	Viorne lantane

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie libre dite « gourmande » :

Liste 2	
Nom vernaculaire	
Amélanchier	Prunellier épine noire
Cassissier	Prunier mirobolan
Cornouiller mâle	Roncier des bois
Coudrier	Eglantier
Epine-Vinette	Sureau noir
Framboisier	Vigne
Genévrier	Groseiller rouge ou à maquereaux

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'un bosquet ou d'une haie libre favorisant la faune avicole :

Liste 3	
Nom vernaculaire	
Alisier blanc	Merisier

Alisier torminal	Prunelier épine noire
Aubépine épineuse ou monogyne	Rosier des chiens
Chêne pédonculé	Sorbier des oiseleurs
Coudrier	Houx
Epine Vinette	Sureau noir ou rouge à grappe

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie rustique :

Liste 4	
Nom vernaculaire	
Abelia*	Lilas*
<i>Berberis vulgaris</i>	Rosier botanique
Cognassier du Japon	Seringat*
Deutzia*	<i>Spiraea ulmaria, filipendule ou vulgaris</i>
Daphné	<i>Viburnum lantana ou opulus</i>
Groseiller à fleur*	Weigelia
Kolkwitzia*	

Cette liste est complétée ici par des informations complémentaires disponibles sur : <https://www.pollens.fr> et <https://www.atmo-grandest.eu/article/surveillance-des-pollens>

Ces deux sites vous informent sur les essences allergisantes mais aussi les périodes les moins favorables en termes de qualité de l'air et exposition aux pollens.

VI.3 PALETTE DE COLORIS DES FACADES EN PLAN DE SECTEUR 2 / MONTAGNE

Le document suivant à une valeur de recommandation. L'enjeu paysager que revêt le traitement des façades et la gestion des couleurs est d'envergure sur la Vallée de Kayzersberg. Ce guide vous permet de faciliter vos choix de palettes chromatiques.

Les références des teintes ci-dessous sont données à titre indicatif. Chaque porteur de projet pourra utiliser son propre nuancier à condition que les teintes choisies se rapprochent des nuances sélectionnées.

Il faudra adapter les teintes à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité et aux teintes avoisinantes.

Aucune couleur pure (jaune citron, bleu cyan, orange...) ou vive (violet, rose...) ne peut être envisagée.

LES TEINTES DE FAÇADE AUTORISÉES



LES TEINTES DES SOUBASSEMENTS AUTORISÉES



VI.4 CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

CONDITION 1 : Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

CONDITION 2 : Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels

- > un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.
- > le changement de destination est autorisé à condition de limiter l'emprise au sol des aires privatives aux abords des constructions existantes (pas de réduction significative des espaces de production agricole) et à condition de maintenir les accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière.

CONDITION 3 : Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

- > le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

VI.5 DÉFINITIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le

	fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
---------------	--

_ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

_ALIGNEMENT (SERVITUDES)

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

_ALIGNEMENT (ARCHITECTURE)

Principe qui cherche à aligner les éléments afin de structurer la ville. Il s'agit d'un tracé imposé par des règles d'urbanisme fixant la ligne servant de base pour élever les constructions en bordure de la voie publique.

_AMENAGEMENT DU BÂTI

Il correspond aux modifications portées à un bâtiment n'entraînant pas d'extension ou de surélévation (rénovation, changement de destination...).

_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.

_ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte et plus de 2 mètres de tronc sous houppier.

_BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

_COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Au sein du présent règlement, le coefficient de pleine terre mesure la part de la surface du tènement considéré relevant d'un espace de pleine terre.

_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.

_CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

_EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriel, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

_ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine-terre » :

- > Si son revêtement est perméable
- > il doit pouvoir recevoir des plantations

Les aires de stationnement et leur accès intégrant un revêtement perméable sur plus de 50% de leur emprise sont compris comme des surfaces de pleine terre.

_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 surélévation, 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.

_GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

_HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

_HAUTEUR

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 des toitures-terrasses ou de terrasses en altique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

_LIMITES SEPARATIVES

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.

_LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

_LOCAL VELO

Il s'agit d'un espace clos et couvert, équipé de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos

_MATERIAUX PERMEABLES

Ce sont des matériaux utilisés pour le revêtement des sols qui permettent la pénétration des eaux de pluie. Exemples : gravier-herbe, gravier, gorrh et surface en terre battue, stabilizer, copeaux de bois ou écorces, dalles alvéolées, pavés en pierre ou béton, patelage en bois...

_MUR-BAHUT

Il correspond à un mur bas plein supportant éventuellement une clôture.

_PETITS VOLUMES

Il correspond à une annexe non-accolée au bâtiment principal (hors piscine) quel qu'en soit l'usage (hors local d'habitation).

_RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

_SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

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

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. - Article R111-47 -

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE KAYSERSBERG

REGLEMENT PLAN DE SECTEUR N°1 : **VIGNOBLE** *Communes d'Ammerschwihr, Katzenthal et Kayserberg Vignoble*

APPROUVE LE 28/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du
28 Février 2024



PIECE DU PLU

3.1.1

Table des matières

PREAMBULE.....	5
0.1- CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN DE SECTEUR	6
0.2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE I _DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L’ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR.....	8
I.1- LE REGLEMENT NATIONAL D’URBANISME.....	9
I.2- LES AUTRES LEGISLATIONS, REGLEMENTATIONS ET PRESCRIPTIONS	10
I.3- LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES ELEMENTS de preservation	14
I.4- EQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
TITRE II _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
II.1 LE SECTEUR UA – LES CENTRES ANCIENS	25
UA_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	27
UA_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	30
UA.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	30
UA.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	33
UA_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	37
II.2 LE SECTEUR UB – LES EXTENSIONS DES CENTRES-BOURGS	38
UB_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	40
UB_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	43
UB.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	43
UB.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	46
UB_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	51
II.3 LE SECTEUR UE – ZONES D’ACTIVITES ECONOMIQUES.....	52
UE_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	53
UE_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
UE.2.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	56
UE.2.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	58
UE_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	61
II.4 LE SECTEUR UP – EQUIPEMENTS D’INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.....	62
UP_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	63
UP_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	65
UP.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	65
UP.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	66
UP_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	67
II.5 LE SECTEUR UT – SECTEURS TOURISTIQUES	68
UT_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	69
UT_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71

UT.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	71
UT.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	73
UT_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	75
TITRE III _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	76
III.1 LE SECTEUR 1AUH – SECTEURS A URBANISER A VOCATION D’HABITAT	77
1AUh_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	78
1AUh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	80
1AUh.1.2- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	80
1AUh.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	82
1AUh_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	86
III.2 LE SECTEUR 1AUE - SECTEURS A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE	87
1AUE_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	88
1AUE_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	90
1AUE.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	90
1AUE.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	91
1AUE_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	94
III.3 LE SECTEUR 1AUM – SECTEURS A URBANISER A VOCATION MIXTE	95
1AUM_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	96
1AUM_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	98
1AUM.2.1-IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	98
1AUM.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	100
1AUM_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	104
III.3 LE SECTEUR 2AU - SECTEURS A URBANISER A MOYEN TERME	105
2AU_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	105
TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	107
IV.1 LE SECTEUR A – ZONES AGRICOLES	108
A_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	109
A_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	112
A.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	112
A.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	115
A_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	119
TITRE V _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	120
V.1 LE SECTEUR N – ZONES NATURELLES	121
N_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	122
N_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	125
N.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	125
N.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	128
N_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	132
ANNEXES	133
VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE	134

VI.2 LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISÉES	135
VI.3 DÉFINITIONS.....	137

PREAMBULE

0.1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN DE SECTEUR

Le présent règlement s'applique au plan de secteur définis au sein du PADD, à savoir :

Plan de secteur 1 : *les communes du Vignoble : Ammerschwihr, Katzenthal, Kaysersberg Vignoble.*

0.2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

0.2.1- LES ZONES URBAINES, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés »

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

> Le **secteur UA**, qui correspond aux centres anciens historiques caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Il comprend le sous-secteur : UAa concernant une partie *du centre-bourg d'Ammerschwihr* issu notamment de la Reconstruction d'après 1945

> Le **secteur UB**, qui correspond aux extensions urbaines en périphérie immédiate des centres anciens au coup par coup sous forme peu dense. Il comprend deux *sous-secteurs* :

UBk spécifique à la commune de Kaysersberg Vignoble

UBr spécifique à la commune d'Ammerschwihr.

> Le **secteur UP**, qui correspond aux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

> Le **secteur UE**, qui correspond aux sites accueillant des activités économiques.

> Le **secteur UT**, qui correspond aux sites à vocation d'hébergement touristique, de camping et d'activités de loisirs.

0.2.2- LES ZONES A URBANISER, qui correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

> le secteur **1AUh** : à vocation principale d'habitat, urbanisable immédiatement.

> Le **secteur 1AUm**, qui correspond à une zone mixte à vocation de plusieurs destinations, immédiatement constructible et destinée à accueillir de nouvelles constructions.

> Le **secteur 1AUe**, qui correspond à une zone à vocation principale économique.

Il comprend un sous-secteur **1AUev** qui à vocation à accueillir le projet de Cité du Vin.

0.2.3- LES ZONES AGRICOLES, qui correspondent à des « secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les secteurs constituant les zones agricoles sont les suivants :

> un **secteur A** correspondant à la zone agricole productive permettant l'implantation de nouvelles exploitations agricoles.

- > un **secteur Ap** correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager.
- > un **secteur Ah** correspondant aux zones de hangars agricoles mutualisés.
- > un **secteur Ae** correspondant au secteur agricole économique permettant la construction et installation d'activité permettant la valorisation des produits ou déchets agricoles par des procédés industriels.

0.2.4- LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES, qui correspondent à des « *secteurs à dominante naturelle à protéger en raison de leur qualité environnementale, esthétique, historique ou écologique* ».

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- > un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.
- > un **secteur Np**, correspondant à la protection des sites patrimoniaux de plein air (issu des deux guerres mondiales, remparts, ...). et accueillant du public ou des infrastructures
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nh**, permettant le changement de destination d'un hôtel-restaurant sur la commune de Katzenthal.
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nn**, permettant la production d'énergie renouvelable en site isolé.
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nt***, permettant l'évolution modérée des sites d'activités touristiques ou d'équipements isolés, correspondant au golf d'Ammerschwahr – Trois-Epis.

TITRE I _DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU PLAN DE SECTEUR

Les règles spécifiques à chaque zone sont complétées par les présentes dispositions générales, qui comprennent les règles communes à plusieurs zones

En présence de plusieurs règles issues de différents règlements, c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT :

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

I.1- LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au plan de secteur 1 - Vignoble :

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

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

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

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

L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

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

_ARTICLE L111-23 du code de l’urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

I.2- LES AUTRES LEGISLATIONS, REGLEMENTATIONS ET PRESCRIPTIONS

I.2.1- LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE :

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sols doivent respecter l’ensemble des Servitudes d’Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLUi et, pour chaque commune, relatives :

Type de servitude / PLAN DE SECTEUR 1 : Vignoble	
KAYSERSBERG-VIGNOBLE	- A4 : Terrains riverains des cours d’eau non domaniaux - AC1 : Protection des Monuments Historiques - AC2 : Protection des sites - AS1 : Protection des eaux potables - EL7 : Circulation routière : Plan d’alignement- I3 : canalisation de gaz - I4 : ligne électrique - PM1 : PPR Naturels (risque inondation et risque mouvements de terrain et sur-risque sismique) - PT1 : transmission radioélectrique (perturbation électro-magnétique) - PT2 : transmission radioélectrique (obstacle) - PT3 : lignes téléphoniques - T5 : relative au dégagement des aérodromes - T7 : protection de la circulation aérienne relative à l’aérodrome de Colmar-Meyenheim / Installations particulières
AMMERSCHWIHR	- A4 : Terrains riverains des cours d’eau non domaniaux - AC1 : Protection des Monuments Historiques - AC2 : Protection des sites - I3 : canalisation de gaz - I4 : ligne électrique - PM1 : PPR Naturels (risque inondation) - PT3 : Lignes téléphoniques - T5 : relative au dégagement des aérodromes - T7 : protection de la circulation aérienne relative à l’aérodrome de Colmar-Meyenheim / Installations particulières

KATZENTHAL	- AC1 : Protection des Monuments Historiques - EL7 : Circulation routière : Plan d'alignement - I4 : ligne électrique - PT3 : lignes téléphoniques - T5 : relative au dégagement des aérodromes - T7 : protection de la circulation aérienne relative à l'aérodrome de Colmar-Meyenheim / Installations particulières
------------	--

La carte des Servitudes Publiques s'appliquant sur le territoire est disponible en annexe du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

I.2.2- LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

La RD 415 est concernée l'arrêté préfectoral de classement sonore n°2023-001-BRUIT modifié par l'arrêté n°2023-002-BRUIT. Elle est classée en catégorie 2 entre **Ammerschwihr** et **Katzenthal**, et en catégorie 3 sur le reste de l'axe routier. Cet arrêté définit les zones soumises à l'isolation phonique des bâtiments (cat.3 : 100 m de part et d'autre de la RD et cat.2 : 250 m de part et d'autre).

Les RD 48 et RD 280 sont classées en catégorie 3 et la RD 1 bis entre **Sigolsheim** et **Kintzheim** est classée en catégorie 4 (30 m de part et d'autre).

Dans ces secteurs, des mesures d'isolation acoustique renforcée sont nécessaires dans une bande de part et d'autre du bord de la chaussée de la voie la plus proche concernée

I.2.3- LES ROUTES CLASSEES GRANDE CIRCULATION

Conformément aux articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. De plus, tout nouvel accès sur la RD 415 est interdit hors agglomération en-dehors des carrefours existants.

Par décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, la RD415 ayant été classée route à grande circulation, ces dispositions s'appliquent aux communes de Kayersberg Vignoble, Ammerschwihr, Katzenthal.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- > aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- > aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- > aux bâtiments d'exploitation agricole,
- > aux réseaux d'intérêt public,
- > à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes,
- > à la production d'énergie photovoltaïque..

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont

compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les dispositions relatives à ces articles sont reprises dans le présent règlement.

I.2.4- LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « *zones de présomption de prescriptions archéologiques* », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

I.2.5- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

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

Cette disposition s'applique au sein des périmètres des Plans de Prévention des Risques mais également au sein des autres secteurs soumis aux risques figurant dans le règlement graphique et/ou dans les annexes du PLU.

I.2.5.1. LES PPR

Les communes du Plan de Secteur 1 – Vignoble sont couvertes par deux plans de prévention des risques (PPR) naturels :

PPR inondations du Bassin Versant de la Fecht	Approuvé le 14 Mars 2008 Ammerschwihr, Kayzersberg Vignoble
PPR naturels prévisibles « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la région de Ribeauvillé	Approuvé le 5 février 2007 Kayzersberg Vignoble, Kientzheim, Sigolsheim

Les dispositions édictées dans ces PPR sont reprises en annexe au PLU.

I.2.5.2. LE RISQUE INONDATION HORS PPR

Les communes d'Ammerschwihr et Kayzersberg Vignoble sont également soumises au risque inondation par débordement :

- au sein des secteurs délimités par l'étude d'aléa réalisée en 2019 sur le bassin aval de la Weiss et du Walbach et reporté au sein du Porter-à-Connaissance.

En application du plan de gestion des risques inondations (PGRI), et dans les secteurs de risque supposé:

- les constructions nouvelles et les projets liés aux constructions existantes d'établissements sensibles sont interdits ;

- les sous-sols sont interdits ;
- les constructions autorisées sont conditionnées au respect d'une hauteur de premier niveau de plancher supérieur à 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux ;
- les exhaussements de sols liés à l'aménagement paysager des espaces non construits sont interdits.

Par ailleurs, les communes d'Ammerschwihr, Katzenthal et Kayzersberg Vignoble sont également soumises au risque inondation par ruissellement ou coulée d'eau boueuse.

Les dispositions relatives à la prise en compte de ces différents risques sont reprises dans le présent règlement et/ou en annexe au PLU.

I.2.5.3. LES AUTRES RISQUES NATURELS

Les communes d'Ammerschwihr, Kientzheim, Sigolsheim, Katzenthal et Kayzersberg Vignoble sont soumises au risque inondation, mouvement de terrain et coulée de boue ainsi que par le risque retrait et gonflement des sols argileux. Les ouvrages destinés à prévenir les inondations et à protéger les secteurs déjà fortement urbanisés sont admis.

Les communes d'Ammerschwihr et Kayzersberg Vignoble sont soumises au risque chutes de blocs.

La commune de Kayzersberg-Vignoble et d'Ammerschwihr sont concernées par le risque inondation par rupture de digue.

I.2.5.4. LE TRANSPORT DES MATIÈRES DANGEREUSES

Les communes d'Ammerschwihr et de Kayzersberg Vignoble sont traversées par la canalisation de transport de gaz naturel exploitée par GRT Gaz, instituant des distances de retrait au regard de cette dernière. Elles apparaissent dans les annexes du PLUi.

Par ailleurs, les communes de Katzenthal, Ammerschwihr et Kayzersberg Vignoble sont soumises au risque transport de matières dangereuses par la route :

- sur la RD415 (Katzenthal, Ammerschwihr, Kayzersberg Vignoble)
- sur les RD4-I, RD1Bis et RD28 pour Kayzersberg Vignoble

I.2.5.5. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Kayzersberg Vignoble est soumise au risque technologique autour du site de la Distillerie Romann à Sigolsheim.

Les dispositions relatives à la prise en compte de ce risque sont reprises en annexe du PLU.

I.2.5.6. EXPOSITION AU PLOMB

L'ensemble du département du Haut-Rhin est classé zone d'exposition au plomb.

Les dispositions relatives à la prise en compte de ce risque sont reprises en annexe du PLU.

I.2.5.7. LE RISQUE RADON

Le risque radon : Le territoire est concerné par la présence de radon. Le potentiel radon est varié selon les communes. Le fait que votre habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations importantes en radon. L'ensemble des informations et recommandations se retrouvent sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

I.3- LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES ELEMENTS DE PRESERVATION

I.3.1- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET

I.3.1.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Dans les secteurs concernés par une OAP, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP).

Les **OAP secteurs** s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone. Les OAP peuvent concerner 3 types de projets :

- *les OAP secteurs à vocation d'habitat ;*
- *les OAP secteurs à vocation spécifique ;*
- *les OAP concernant les Unités Touristiques Nouvelles*

Quatre catégories d'OAP sectorielles ont été définies et chacune de ces catégories correspond à un type de projet et des enjeux d'aménagements spécifiques. Ces derniers sont décrits en introduction de chaque typologie :

- **OAP Nouveaux Quartiers** : Elle concerne les secteurs de projet conséquents au regard de la structure urbaine qui l'accueille, la plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.
- **OAP Quartiers greffés** : Elle concerne les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.
- **OAP « Couture »** : Elle concerne les secteurs de projet situés au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et intégrée.
- **OAP Polarité secondaire** : Elle concerne les secteurs de projet qui s'implantent au-delà du chef-lieu et concernent les villages ou les hameaux de l'intercommunalité. L'OAP veille à respecter le caractère rural de l'opération notamment dans son insertion et sa qualité d'aménagement extérieur.

L'ensemble des secteurs de projet présente un enjeu ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

I.3.1.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :



Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement.

N°	Bénéficiaire	Commune	Objet
k01	CCVK	Ammerschwhir Kaysersberg Vignoble	Création ouvrage de protection contre les crues et le ruissellement
a01	Commune	AMMERSCHWIHR	Extension du groupe scolaire et périscolaire
a02	Commune	AMMERSCHWIHR	Stationnement et aménagement d'entrée de ville
a03	Commune	AMMERSCHWIHR	Aménagement espace vert
a05	Commune	AMMERSCHWIHR	Aménagement espace public
a07	CCVK	AMMERSCHWIHR	Création ouvrage de protection contre les crues et le ruissellement
a06	CCVK	AMMERSCHWIHR	Création ouvrage de protection contre les crues et le ruissellement
c01	Commune	KATZENTHAL	Création d'un accès
c03	Commune	KATZENTHAL	Extension cimetière et transformateur EDF
c04	Commune	KATZENTHAL	Aménagement espace public
c05	CCVK	KATZENTHAL	Création ouvrage de protection contre les crues et le ruissellement
d01	Commune	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Aménagement d'une voie cyclable et piétonne
d02	CCVK	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Ouvrage Bassin de rétention
d03	CCVK	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Ouvrage bassin de rétention
d04	CCVK	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Ouvrage Bassin de rétention
d05	CCVK	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Ouvrage bassin de rétention
d07	Commune	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Extension cimetière
d08	Commune	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Aménagement de jardins et remparts
d10	Commune	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Aménagement de voirie pour stationnement
d11	Commune	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Aménagement de voirie
d12	Commune	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Aménagement de la voirie
d13	Commune	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Stationnement
d17	CCVK	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Création ouvrage de protection contre les crues et le ruissellement
d16	CCVK	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Création ouvrage de protection contre les crues et le ruissellement

d15	CCVK	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Création ouvrage de protection contre les crues et le ruissellement
d14	CCVK	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Création ouvrage de protection contre les crues et le ruissellement
d20	Commune	KAYSERSBERG VIGNOBLE	Ouvrage de protection contre les risques
d18	Commune	KAYSERSBERG-VIGNOBLE	Extension du cimetière
d19	Commune	KAYSERSBERG-VIGNOBLE	Aménagement d'espace public et anomalie cadastrale
d06	Commune	KAYSERSBERG-VIGNOBLE	Aménagement de voirie

I.3.2- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX

Au titre de l'article L151-16 du cde de l'urbanisme, dans les secteurs concernés par ce linéaire :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées au document graphique, doit être affecté à des activités commerciales.

Le changement de destination des commerces de détail implantés le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques et locaux de gardiennage.

I.3.3- LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA TRAME VERTE ET BLEUE

I.3.3.1. LES ESPACES BOISES CLASSES

Au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

I.3.3.2. LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET NATURELS À PROTÉGER, À METTRE EN VALEUR

Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de supprimer ou modifier l'un des éléments identifiés au plan de zonage, sont soumis à déclaration préalable.

La conservation des sujets arborés identifiés est la priorité et imposé.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

Ils peuvent concerner des éléments variés constitutifs du patrimoine paysager et naturel du territoire : arbre remarquable, arbre isolé de qualité (identifié) et/ ou un verger.

I.3.3.3. ZONES HUMIDES

Les zones humides inventoriées conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié le 1er octobre 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement sont repérées sur le règlement graphique.

Dans ces secteurs :

1. Toutes occupations du sol, installations, constructions, extensions des constructions existantes ou aménagement y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et exhaussements du sol, dépôt divers (y compris de terre) , assèchement et créations de plans d'eau, à l'exception :

> des installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile et à la protection des populations

> des installations et ouvrages strictement nécessaires : à la salubrité publique, à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ou qu'ils permettent un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

> A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

> A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

I.3.3.4. PRÉSERVATION DES RIVES DES COURS D'EAU ET DES RIPISYLVES

Conformément au SDAGE, les installations, constructions et aménagements doivent préserver les ripisylves, les corridors biologiques, la qualité paysagère et l'entretien des cours d'eau.

1. ***Dans les zones actuellement non urbanisées (A et N)*** : tout aménagement, construction ou installation est interdit à moins de 6 m de part et d'autre des cours d'eau, cette distance étant calculée à partir du sommet des berges.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions, installations ou aménagements déjà existants dans cette bande
- aux ouvrages de protection contre les inondations ou de régulation des crues
- aux projets découlant d'une obligation réglementaire
- aux équipements publics à caractère technique dont la localisation hors zone inondable s'avèrerait techniquement ou économiquement déraisonnable
- aux aménagements liés aux activités de loisirs en plein air
- aux ouvrages d'aménagement hydroélectrique

2. ***Dans les zones urbanisées de Kayersberg Vignoble***, les constructions et les annexes ne sont pas concernées par cette protection.

3. ***Dans les zones à urbaniser***, les aménagements, constructions et installations peuvent être autorisés dans cette bande de 6 m à condition de préserver les ripisylves lorsqu'elles existent.

4. Les affouillements et exhaussements sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

I.3.3.5. ESPACE, BASSIN ET FOSSÉ À PROTÉGER POUR LE LÉZARD VERT

L'ensemble des espaces et fossés dédiés à la protection du lézard vert bénéficient d'une prescription spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Toutes constructions même légères ou temporaires, extensions des constructions existantes ou aménagement y sont par défaut interdits, ainsi que les déblais, remblais, affouillements et exhaussements du sol, dépôt divers (y compris de terre). Seuls les aménagements visant à la réfection des murets en pierre existants sont autorisés et à condition de reprendre les techniques traditionnelles de maçonnerie des murets. Aucun mélange bitumé ou cimenté n'est autorisé.

I.3.4- LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS

I.3.4.1. LES VOIES DE CIRCULATION À CONSERVER, À MODIFIER OU À CRÉER

Au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, les voies de circulation, y compris les rues, chemins, chasses ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables identifiés au règlement graphique et présentant un intérêt à être conservé, modifier ou créer bénéficient d'une mesure de protection particulière.

Les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création de ces voies, itinéraires, chemins, chasses ou sentes identifiés et de leurs abords sont interdites.

I.3.5- LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

I.3.5.1. LE BÂTI PATRIMONIAL À PRÉSERVER

Les bâtiments recensés au sein du règlement graphique présentent un intérêt urbain, historique, architectural ou patrimonial, et bénéficient d'une mesure de protection particulière au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Tous travaux d'aménagement touchant à l'un de ces éléments bâtis ou à leurs abords sont soumis à autorisation préalable.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est interdite excepté :

- > pour des motifs exceptionnels liés à la sécurité ou la salubrité publique ou en cas de contraintes financières ou technique avérées. Dans ces cas, la démolition est soumise à autorisation préalable (permis de démolir)

> pour des parties de bâtiments s'il s'agit d'un élément bâti ou d'une dépendance sans rapport avec l'architecture d'origine. Dans ce cas, la démolition partielle est soumise à autorisation préalable (permis de démolir).

Les constructions à préserver identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

I.3.5.2. LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Les éléments ponctuels de patrimoine repérés au règlement graphique, qu'ils soient dans l'espace public ou privé, présentent un intérêt urbain, historique, architectural ou patrimonial et bénéficient d'une mesure de protection particulière au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils peuvent concerner des éléments variés constitutifs du patrimoine vernaculaire du territoire : lavoirs, calvaires, fontaines...

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est interdite excepté pour des motifs exceptionnels liées à la sécurité ou la salubrité publique. Dans ces cas, la démolition est soumise à autorisation préalable (permis de démolir)

Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

I.3.5.3. LES RÈGLES ARCHITECTURALES PARTICULIÈRES

Le long des linéaires indiqués sur le règlement graphique, les constructions doivent se positionner sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies. Cette règle est rappelée dans le corps du règlement écrit.

I.3.5.4. LES CÔNES DE VUE

Les points de vue identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Toute construction ou plantation susceptible de masquer le point de vue est interdite. Une hauteur maximale différente de celle inscrite au règlement écrit aux alinéas dédiés peut être imposée afin de conserver la perspective vers le grand paysage depuis le domaine public.

I.4- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la bonne desserte par les réseaux tant en capacité qu'en qualité qui est recherché, au regard de l'existant et de l'évolution potentielle du tissu.

I.4.1- ACCES

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

2. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à une même voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de linéaire sur rue, dans la limite de deux accès maximum, sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. L'accès est limité, sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux, :

- à 4m dans le cas d'opération de logements collectifs ou intermédiaires
- à 3 mètres dans le cas d'opération de logement individuel

I.4.2- VOIE DE CIRCULATION

1. Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées (privées et publiques) doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

2. Les voies en impasse ne peuvent excéder 100m de longueur et doivent être aménagées de manière à répondre aux besoins des véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères pour faire demi-tour.

I.4.3- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être approvisionnée soit par raccordement au réseau public d'eau potable, soit à partir de source, puits ou forage agréé. L'alimentation en eau potable doit être réalisée dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et, le cas échéant, conformément aux dispositions du règlement d'eau potable applicable dans la commune.

I.4.4- GESTION DES EAUX USEES

I.4.4.1. GESTION DES EAUX USEES DOMESTIQUES

1. **Zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement** : dans les secteurs zonés en assainissement collectif et desservis par le réseau, le raccordement au réseau public d'assainissement

est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées, que le raccordement soit gravitaire ou non. Ce raccordement devra respecter le règlement d'assainissement de la commune.

2. Zones d'assainissement non-collectif définies au zonage d'assainissement : les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

3. Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé.

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

I.4.4.2. GESTION DES EAUX USEES NON DOMESTIQUES

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, doivent se conformer à la réglementation en vigueur. Le déversement de ces effluents est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

I.4.5- GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et la réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

1. Sauf réglementation particulière plus restrictive (PPR, périmètres de captage...) ou impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable), l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être réalisée pour chaque projet. La Collectivité peut imposer des ouvrages visant à infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées.

2. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée...- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales doit se faire vers le réseau collecteur.

3. Les réseaux internes aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, AFU, ZAC...) doivent être de type séparatif. Sauf réglementation plus restrictive (PPR), lors de ces aménagements, les eaux pluviales issues des bâtiments et voiries communes seront gérées sur le tènement foncier. L'aménagement ne doit pas aggraver ou concentrer l'écoulement des eaux pluviales du bassin versant amont. Dans le cas contraire, l'aménageur doit prévoir à ses frais des aménagements spécifiques sur son tènement foncier. Une étude de gestion des eaux pluviales (pluie décennale) doit être fournie par l'aménageur.

4. Dans les constructions nouvelles à vocation d'habitat, sauf difficultés techniques à démontrer, les constructions devront intégrer un récupérateur d'eaux pluviales à usage domestique.

I.4.6- GESTION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

1. Tout projet de construction doit comprendre l'aménagement sur l'unité foncière d'un emplacement permettant le stockage des déchets et des conteneurs individuels ou collectifs dédiés à la collecte des ordures ménagères résiduelles. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets et des conteneurs devront être suffisamment dimensionnés et leur accès facilité. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée, de manière à réduire leur impact visuel.
2. Pour les opérations de collecte, la présentation des conteneurs doit être effectuée depuis un emplacement directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies ouvertes à la circulation des véhicules de collecte. Lorsque la construction ou le groupe de constructions est desservi par un chemin ou une voie privée, commun à plusieurs parcelles, cet emplacement doit être prévu au débouché sur la voie publique.
3. Les voies créées ou modifiées ouvertes à la circulation des véhicules de collecte devront permettre l'accès, la circulation et le retournement aisés de ces véhicules, en toute sécurité.
4. Dans tout projet de construction, une gestion sur site des déchets verts et des biodéchets est recommandée, en prévoyant par exemple des emplacements dédiés au broyage ou au compostage individuel ou collectif.

I.4.7- LES RESEAUX D'ENERGIE

1. Les lignes électriques moyenne et basse tension et les réseaux d'éclairage public doivent être installées en souterrain sauf impossibilité technique.

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains sauf impossibilité technique.

I.4.8- PERFORMANCES ENERGETIQUES DU BATI ET PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

1. Pour les constructions existantes, nonobstant les dispositions spécifiques d'alignement architectural, de servitude d'alignement routier, et celles liées à la protection du patrimoine ou à la sécurité publique, des dérogations aux règles d'implantation peuvent être autorisées en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur. De la même manière, des dérogations aux règles de hauteur peuvent être autorisées en cas de travaux de réfection et d'isolation des toitures ou d'installation de panneaux solaires.
2. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection du patrimoine et des paysages. En particulier, la mobilisation du potentiel solaire, photovoltaïque ou thermique, est encouragée. A cet effet, il est recommandé une orientation plein Sud des toitures, à défaut Sud-est à Sud-ouest et une pente des toitures ou une inclinaison des panneaux entre 30° et 50°, selon les dispositions fixées dans le règlement des différentes zones ci-après.
3. Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans les périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur classés doivent s'y raccorder dans les cas et selon les modalités prévues par les délibérations de classement des réseaux de chaleur.

I.4.9- LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Les réseaux de télécommunication (téléphonie, fibre optique, etc.) doivent être installés en souterrain sauf impossibilité technique. Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains sauf impossibilité technique.

2. Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans un secteur devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

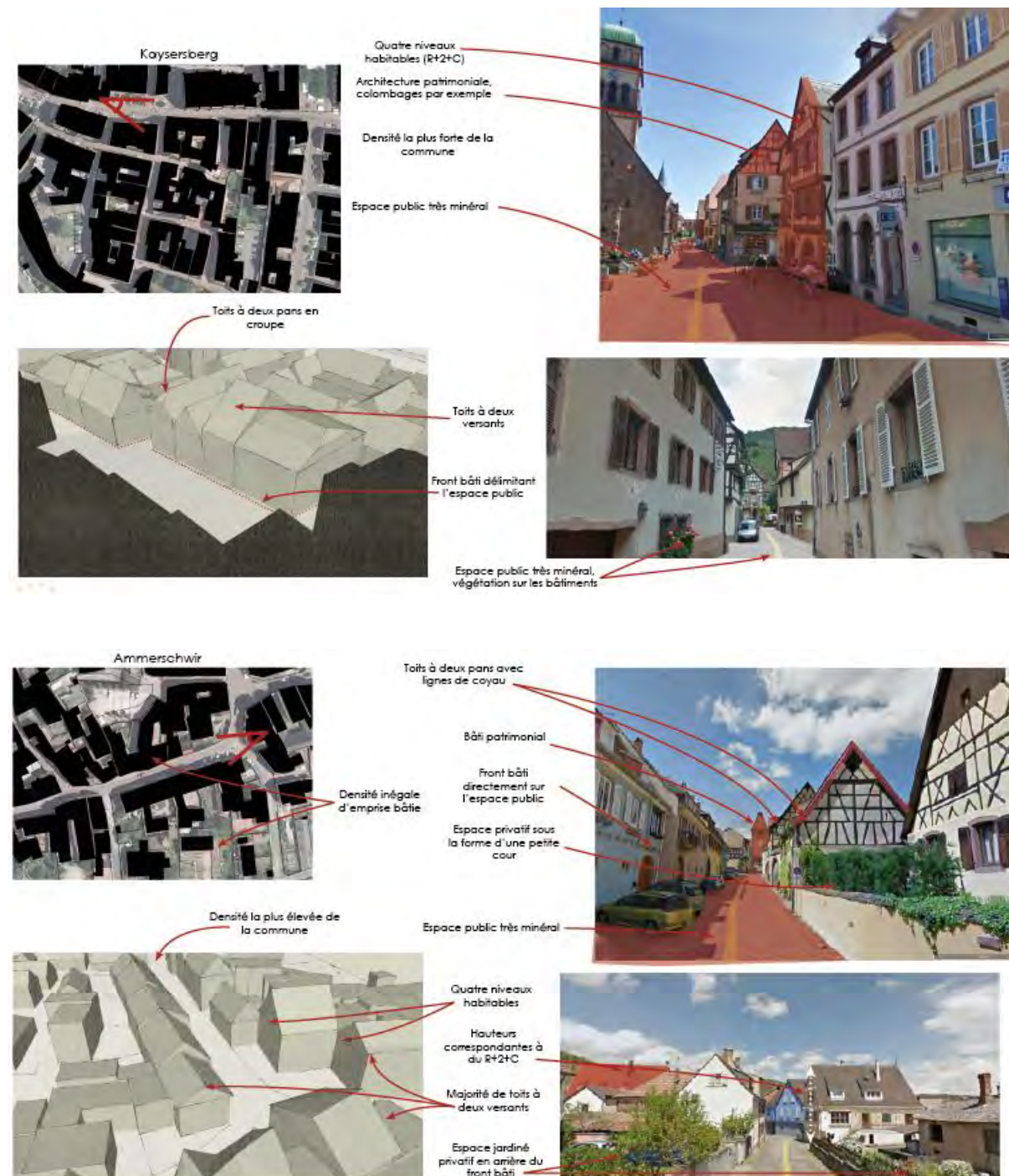
Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

TITRE II_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

II.1 LE SECTEUR UA – LES CENTRES ANCIENS

Le **secteur UA** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue avec une continuité bâti irrégulière mais identifiable.

Principales caractéristiques des centres anciens des communes du Vignoble :



Le secteur UA définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens et à recevoir principalement de l'habitat, et dans lesquels s'intègrent des équipements, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

Le **secteur UA** comprend :

- > un **sous-secteur UAa** qui correspond à une partie du centre-bourg d'Ammerschwihl issu notamment de la Reconstruction d'après 1945

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UA

La création du secteur UA poursuit plusieurs objectifs :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- préserver le caractère patrimonial des centres lié aux formes urbaines anciennes dans leur diversité,
- encourager la densification des centres anciens

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UA_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée à travers les choix faits dans le présent article. Les centres-villes et centres-bourgs de l'intercommunalité possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle, de loisirs, qu'économique. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie.

UA.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UA	UAa
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 1/2/3	V* 1/2/3
	Restauration	V	V
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
	Hébergement hôtelier	V	V
	Camping et hôtellerie de plein air	X	X
	Cinéma	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Équipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V*	V*
		4	4
	Entrepôts	V*	V*
		4	4
	Bureau	V	V
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	V	V
	Exploitation agricole	V	V
Autres occupations et utilisations du sol	Exploitation forestière	V*	V*
		4	4
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		5	5
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X

UA.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas être source de nuisances.

2. Les constructions neuves de commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées dans les zones UA de la commune déléguée de Kayersberg et de la commune déléguée de Kientzheim (commune de Kayersberg Vignoble). Dans toutes les autres communes et parties de la commune de Kayersberg Vignoble, seules les constructions neuves de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

3. Dans le respect du point 2, les aménagements et extensions des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m² à la date d'approbation du PLUi sont autorisés selon les dispositions suivantes :

- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 300 m² et 1000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 50% dans la limite de 300m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 1001 m² et 2500 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 30% dans la limite de 600m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 2501 m² et 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 25% dans la limite de 800m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est supérieure à 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 20% dans la limite de 1000m² de surface de vente créée.

4. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant est autorisé.

5. A condition d’être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l’aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d’autre de la limite haute des berges des cours d’eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l’amélioration d’ouvrage de franchissement.

UA.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérés aux documents graphiques comme "linéaires commerciaux à préserver" doit être affecté à des activités commerciales ou à des services où s’effectuent l’accueil de clientèle.

Le changement de destination des commerces de détail, implantés le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, surfaces destinées au stationnement des vélos et accès au stationnement des véhicules légers.

Le long des linéaires commerciaux à préserver : les logements et le stationnement (hors stationnement des vélos) sont interdits en rez-de-chaussée côté rue pour les nouvelles constructions et lors de la transformation des constructions existantes.

UA_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

C'est avant tout la continuité d'une implantation architecturale et d'une volumétrie spécifiques aux centres anciens ou issu de la Reconstruction d'après 1945 qu'il est souhaité de perpétuer à travers ces règles. La recherche d'une cohérence avec l'espace public et l'équilibre entre préservation et défi environnemental de ce secteur est également l'un des objectifs poursuivis.

UA.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. En cas de construction implantée à l'angle de deux ou plusieurs voies, l'alignement de référence correspond à celui de la voie la plus longue.
2. La façade des constructions doit s'implanter :
 - À l'alignement de la voie en premier lieu
 - Dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est défini par les immeubles existants de la rue considérée en second lieu.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou d'embranchement.
2. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 6m sont concernées uniquement par les dispositions liées aux limites séparatives.
3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. **En zone UA** : Les constructions nouvelles doivent s'implanter :
 - Soit sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ;
 - Soit en observant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
2. **En zone UAa uniquement** : au-delà de 15m par rapport à l'alignement de la voie, les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction voisine prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m.
3. **En cas de construction sur limite séparative**, au-delà d'une profondeur de 15m par rapport à l'alignement, la hauteur de cette construction ne peut être supérieure à 4m à l'égout du toit. Dans le cas d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 4m sur limite séparative, sont

autorisés les travaux de reconstruction, rénovation, transformation dans le respect du volume initial avec une tolérance de plus ou moins 50 cm.

4. L'application des dispositions générales ne doit pas faire obstacle au ***maintien des « schlupf »***. Dans ce cas, les bâtiments situés en léger retrait de la limite séparative sont tolérés et considérés comme étant implantés sur limite.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. ***A Ammerschwihr et Katzenthal, dans les rues ou sections de rues concernées par la prescription « Règles architecturales particulières 1 » indiquée au règlement graphique*** : les constructions doivent s'implanter en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative à une autre. Peut-être considéré comme participant à l'ordre continu un mur plein d'une hauteur au moins égale à 2 mètres percé ou non d'un porche et reliant entre elles deux constructions.

2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou d'embranchement.

3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune.

5. Les éléments ponctuels de toiture (toutes formes de lucarnes, chiens-assis, cheminées y compris) ne sont pas considérés dans le volume soumis aux dispositions précédentes

UA.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3m. Ces règles ne concernent pas les annexes de moins de 15 m² ou les petits volumes.

UA.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UA.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la cote de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. ***Sur la commune de Katzenthal :***

- 13 m au faîtage

2. ***Sur la commune de Kayserberg-Vignoble et Ammerschwihr :***

- 16 m au faîtage

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Dans le cas où la nouvelle construction est accolée à une construction d'une hauteur plus importante, elle peut avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.
2. **Pour un bâtiment dépassant la hauteur maximale autorisée**, les travaux de reconstruction à l'identique, de réhabilitation, de réaffectation ou de transformation extérieure sont autorisés sans dépassement de la hauteur d'origine.
3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants
4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

UA.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation.
2. L'emprise au sol des petits volumes ne doit pas excéder 15m².
3. La hauteur des petits volumes est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère
4. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

UA.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs de préservation d'implantations et de volumétries tout en permettant son évolution au regard de la densification et des enjeux environnementaux.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UA.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au TN. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux stationnements en sous-sol.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

UA.2.2.2- TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.
2. Sauf application du paragraphe 1, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates à écailles ou de tuiles mécaniques à côtes, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun, d'aspect mat. Elles devront prendre une teinte brune sur le secteur de Sigolsheim.

Pour les avancées de toitures de type marquise, auvents, vérandas, l'utilisation de matériaux traditionnels est à privilégier.
3. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, peuvent être admises pour :
 - Les bâtiments et ouvrages d'intérêt public,
 - Les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment,
 - Les annexes et extensions de faible emprise et les petits volumes.

UA.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Aux termes de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le maire ne peut pas s'opposer aux procédés d'économie d'énergie depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2). Cette règle ne s'applique pas pour les projets localisés en abords de monuments historiques, en site patrimonial remarquable, en site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement... (article L111-17 du code de l'urbanisme). Dans les espaces précités, la mise en place de procédés d'économie d'énergie reste régie par les règles du document d'urbanisme local.

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager (dispositif d'habillage ou végétation).
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.
5. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète. Ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
6. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.
7. Les toitures donnant sur le domaine public devront présenter un débord ainsi que des dispositifs anti-chute de neige.
8. L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des éléments en pierre et des structures en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

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

UA.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.
3. Les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les murets et murs-clôtures existants doivent être préservés et traités en respect de leur harmonie d'origine.
2. Les clôtures sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures des habitations avoisinantes.
3. Les clôtures sur rue devront réaliser un ordre continu par rapport aux constructions voisines. Elles sont constituées d'un mur plein enduit ou en pierre naturelle, ou d'un muret surplombé d'une grille traditionnelle. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée de préférence d'essences figurant en annexe 2 du règlement. Les claustras et panneaux de bois plein sont interdits.
4. Les clôtures sur limite séparative sont constituées soit d'un grillage simple, soit d'un mur plein enduit ou en pierre naturelle. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste en **annexe 2** du règlement.
5. Les murs de soutènement devront être constitués de matériaux naturels, notamment en pierres sèches laissées apparentes, et s'adapter à l'aspect du site et à l'environnement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie ou lorsque la destination (en dehors de la destination habitation) le justifie.
3. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.
4. **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de traitements suivants sont autorisés :
 - Aucune clôture
 - Haie arbustive composée de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisie dans la liste figurant en annexe 2, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs.

_Stationnement automobile

Non réglementé.

_Stationnement des cycles :

Non réglementé.

Sur Sigolsheim, le stationnement en UA doit suivre les prescriptions définies pour le secteur UB (règle UB.2.2.6).

UA_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans les aménagements liés aux nouveaux modes d'habiter dans un tissu ancien.

UA.3.1- ESPACES LIBRES

Non réglementé.

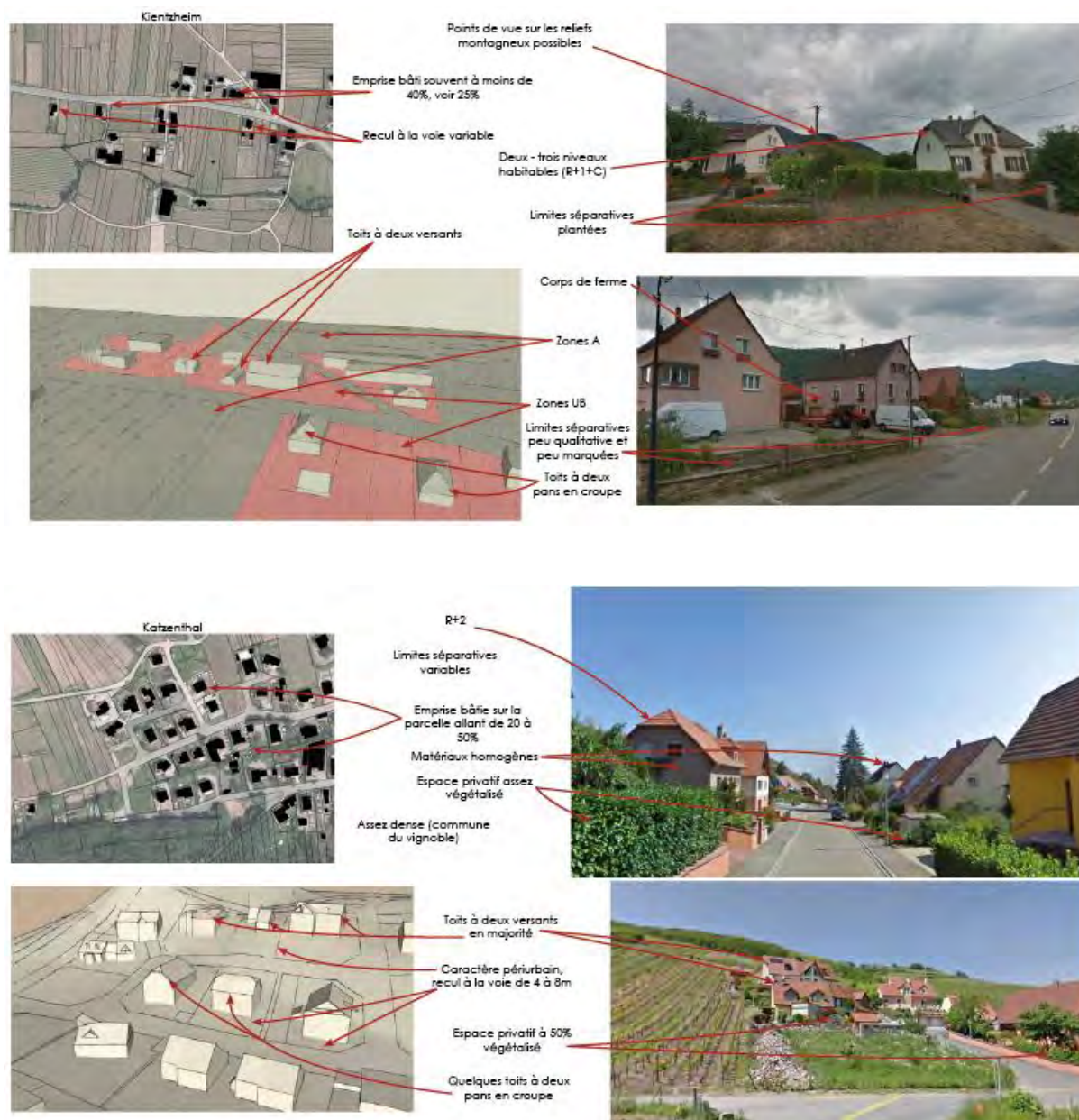
UA.3.2- ESPECES VEGETALES

1. Les haies doivent être composées des essences dont une liste préférentielle est située en **annexe**
2. Les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
3. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en **annexe 1** est interdite.

II.2 LE SECTEUR UB – LES EXTENSIONS DES CENTRES-BOURGS

Le **secteur UB** correspond au tissu dans la continuité immédiate de la zone ancienne et qui s'est développé sous forme de bâti individuel et au coup par coup.

Principales caractéristiques de la zone UB :



Le **secteur UB** comprend :

- > un **sous-secteur UBk** qui correspond au secteur UB spécifique à la commune de Kayersberg Vignoble du fait d'un enjeu fort d'évolution de forme urbaine
- > un **sous-secteur UBr** qui correspond au secteur UB spécifique à la commune d'Ammerschihr du fait d'une exposition au risque « coulée de boue ».

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UB

La création du secteur UB poursuit plusieurs objectifs :

- faire évoluer la forme urbaine existante vers une forme urbaine plus dense
- veiller à la continuité de l'espace public en préservant le caractère des villages,
- encourager la réhabilitation et la rénovation de l'existant.
- maintenir la mixité fonctionnelle lorsqu'elle existe en veillant à la compatibilité des activités avec la fonction résidentielle du secteur

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UB_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de renforcer la vocation résidentielle du secteur UB tout en permettant les autres types d'activités compatibles avec une fonction résidentielle sous forme collective.

UB.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UB	UBk	UBr
Habitation	Logement	V	V	V*
	Hébergement	V	V	6
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
	Restauration	1/2/3	1/2/3	1/2/3/6
	Commerce de gros	V*	V	V*
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1		1/6
	Hébergement hôtelier	X	X	X
	Camping et hôtellerie de plein air	V	V	V*
	Cinéma	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	6
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V*
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles	V	V	V*
	Équipements sportifs	V	V	6
	Autres équipements recevant du public	V	V	V*
	Industrie	V*	V*	V*
		4	4	4/6

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôts	V*	V*	V*
		4	4	4/6
	Bureau	V	V	V*
				6
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	V	V	V*
				6
	Exploitation agricole	V	V	V*
				6
Autres occupations et utilisations du sol	Exploitation forestière	V*	V*	V*
		4	4	4/6
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		5	5	5/6
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X	X

UB.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas être source de nuisances.

2. Les constructions neuves de commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées dans les zones UA de la commune déléguée de Kayersberg et de la commune déléguée de Kientzheim (commune de Kayersberg Vignoble). Dans toutes les autres communes et parties de la commune de Kayersberg Vignoble, seules les constructions neuves de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

3. Dans le respect du point 2, les aménagements et extensions des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m² à la date d'approbation du PLUi sont autorisés selon les dispositions suivantes :

- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 300 m² et 1000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 50% dans la limite de 300m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 1001 m² et 2500 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 30% dans la limite de 600m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 2501 m² et 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 25% dans la limite de 800m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est supérieure à 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 20% dans la limite de 1000m² de surface de vente créée.

4. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés.

5. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

6. En application du plan de gestion des risques inondations (PGRI), et dans les secteurs de risque supposé :

- les constructions nouvelles et les projets liés aux constructions existantes d'établissements sensibles sont interdits ;
- les sous-sols sont interdits ;
- les constructions autorisées sont conditionnées au respect d'une hauteur de premier niveau de plancher supérieur à 30cm par rapport à la cote des plus hautes eaux ;
- les exhaussements de sols liés à l'aménagement paysager des espaces non construits sont interdits.

UB.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérés aux documents graphiques comme "linéaires commerciaux à préserver" doit être affecté à des activités commerciales ou à des activités de service accueillant du public.

Le changement de destination des commerces de détail, implantés le long de ces voies est interdit. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage, surfaces destinées au stationnement des vélos et accès au stationnement des véhicules légers.

Le long des linéaires commerciaux à préserver : les logements et le stationnement (hors stationnement des vélos) sont interdits en rez-de-chaussée côté rue pour les nouvelles constructions et lors de la transformation des constructions existantes.

UB_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de permettre l'évolution du bâti et la densification du tissu existant tout en maintenant le caractère de la zone.

UB.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES

1. En cas de construction implantée à l'angle de deux ou plusieurs voies, l'alignement de référence correspond à celui de la voie la plus longue.
2. Pour les constructions nouvelles, la façade sur rue des constructions doit s'implanter en observant un retrait minimal de 3m par rapport à l'alignement de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les dispositions générales ne s'appliquent pas **en secteur UBk** où le retrait à la voie ne peut excéder 3 m si la configuration de la parcelle et la sécurité de la circulation publique le permettent. La création de places de stationnement peut également justifier un recul plus important.
2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap, ou d'emmarchement.
3. Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait des voies dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 6m sont concernées uniquement par les dispositions liées aux limites séparatives.
4. L'implantation de la construction peut être imposée dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est définie par les immeubles existants de la rue considérée.
5. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter :
 - Sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies ;
 - *En cas de recul* : en observant un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
2. **En cas de construction sur limite séparative**, la hauteur de cette construction ne peut être supérieure à 4m à l'égout du toit au-delà d'une profondeur de 15m par rapport à l'alignement. Pour un bâtiment dépassant la hauteur maximale autorisée, les travaux de reconstruction à l'identique, de réhabilitation, de réaffectation ou de transformation extérieure sont autorisés sans dépassement de la hauteur d'origine.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap, ou d'embranchement.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours communes.
4. Les éléments ponctuels de toiture (toutes formes de lucarnes, chiens-assis, cheminées y compris) ne sont pas considérés dans le volume soumis aux dispositions précédentes

UB.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PROPRIETE

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3m. Ces règles ne concernent pas les annexes de moins de 15 m² ou les petits volumes.
2. Cette disposition générale reste valable en cas de servitude de cour commune.

UB.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UB.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. **En zone UB**, la hauteur maximale autorisée est :
 - 12 m au faîtage
 - 9 m à l'acrotère
2. **En zone UBk**, la hauteur maximale autorisée est :
 - 16 m au faîtage
 - 13 m à l'acrotère

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. **A Katzenthal, dans les rues ou sections de rues concernées par la prescription « Règles architecturales particulières 2 » indiquée au règlement graphique** : les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser R+C soit du 5 m à l'égout).

2. Dans le cas où la nouvelle construction est accolée à une construction d'une hauteur plus importante, elle peut avoir une hauteur supérieure à celle autorisée dans la limite de celle de la construction voisine existante.
3. Pour un bâtiment dépassant la hauteur maximale autorisée, les travaux de reconstruction à l'identique, de réhabilitation, de réaffectation ou de transformation extérieure sont autorisés sans dépassement de la hauteur d'origine.
4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants
5. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement.

UB.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation.
2. L'emprise au sol des petits volumes ne doit pas excéder 15m² et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
3. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1 m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

UB.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs de préservation d'implantation et volumétrie patrimoniales tout en permettant une évolution dirigée vers la densification du tissu urbanisé et du bâti existant dans sa volumétrie.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UB.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au TN. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux stationnements en sous-sol.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

UB.2.2.2- TOITURES

DISPOSITION GENERALE :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à deux pans dont la pente ne peut être inférieure à 40°.
 - Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées.
2. Les matériaux de couverture doivent reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu. Sinon, les couvertures doivent être constituées de tuiles plates à écailles ou de tuiles mécaniques à côtes, de couleur rouge nuancé, rouge vieilli à brun, d'aspect mat. Elles devront prendre une teinte brune sur le secteur de Sigolsheim.

Pour les avancées de toitures de type marquise, auvents, vérandas, l'utilisation de matériaux traditionnels est à privilégier.
3. Les parties non végétalisées des toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et petits volumes. Dans ce cas, elles doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les dispositions de pente ne s'appliquent pas :

- Les bâtiments et ouvrages d'intérêt public,
- Les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment,
- Les annexes et extensions de faible emprise et les petits volumes.

UB.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Aux termes de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le maire ne peut pas s'opposer aux procédés d'économie d'énergie depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2). Cette règle ne s'applique pas pour les projets localisés en abords de monuments historiques, en site patrimonial remarquable, en site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement... (article L111-17 du code de l'urbanisme). Dans les espaces précités, la mise en place de procédés d'économie d'énergie reste régie par les règles du document d'urbanisme local.

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.
5. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète. Ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
6. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.
7. Les toitures donnant sur le domaine public devront présenter un débord ainsi que des dispositifs anti-chute de neige.
8. L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des éléments en pierre et des structures en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

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

UB.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.
3. Les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

UB.2.2.5- CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les clôtures seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, elles devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante dans l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes
2. Les clôtures sur rue ne doivent pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques. Elles sont constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste **en annexe 2** du règlement. Les claustras et panneaux de bois plein sont interdits.
3. **En zone UB stricte**, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.50 m. Toutefois, en cas de réalisation d'un mur plein, la hauteur du mur plein ne pourra excéder 1,20 m.
4. **En zone UBk**, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m. Toutefois, en cas de réalisation d'un mur plein sur rue, la hauteur du mur plein ne pourra excéder 1 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie ou lorsque la destination (en dehors de la destination habitation) le justifie.
3. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.
4. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :
 - Aucune clôture
 - Haie arbustive composée de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisie dans la liste figurant en annexe 2, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs.

_Stationnement automobile**DISPOSITIONS GENERALES :**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11.5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.

Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places maximum par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un supplément minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'un changement de destination, de l'aménagement, de la réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent à la surface nouvellement créée et ne s'appliquent pas aux éléments techniques.

_Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75 m²

3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Pour les constructions comportant 5 logements et plus : 1 place / tranche entamée de 50 m ² de SP
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 60m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

UB_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans les aménagements liés aux nouveaux modes d'habiter dans un tissu ancien.

UB.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces de pleine terre végétalisés.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.

UB.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située **en annexe 2**. Les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées **en annexe 1** est interdite.

II.3 LE SECTEUR UE – ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le **secteur UE** correspond aux zones d'activités économiques et aux grands sites accueillant des entreprises au sein ou en périphérie des zones prioritairement résidentielles.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UE

La création du secteur UE poursuit plusieurs objectifs :

- orienter le développement économique productif le long des axes de desserte principaux et/ou en site dédié sans négliger les exigences d'intégration paysagères et environnementales,
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités économiques,
- adapter la réglementation aux pratiques économiques présentes et en devenir.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UE_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif limiter les occupations du sol à vocation économique dans les espaces propices et adaptés que constituent les secteurs UE. Les spécificités de chacune d'entre elles sont préservées afin de conserver des synergies liées à leur occupation du sol.

UE.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UE
Habitation	Logement	V* 1
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V* 2/3
	Restauration	X
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs	Industrie	V
	Entrepôts	V

secondaires ou tertiaires		
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	V
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
		4
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		5
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

UE.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. Au sein de la zone accueillant la distillerie Romann, la destination logement est interdite.

2. Les constructions neuves de commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente sont autorisées dans la commune déléguée de Kayzersberg et dans la section cadastrale n°16413 de la commune déléguée de Kientzheim (commune de Kayzersberg Vignoble). Dans toutes les autres communes et parties de la commune de Kayzersberg Vignoble, seules les constructions neuves de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

3. Dans le respect du point 2, les aménagements et extensions des commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m² à la date d'approbation du PLUi sont autorisés selon les dispositions suivantes :

- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 300 m² et 1000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 50% dans la limite de 300m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 1001 m² et 2500 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 30% dans la limite de 600m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est comprise entre 2501 m² et 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 25% dans la limite de 800m² de surface de vente créée.
- Les commerces dont la surfaces de vente est supérieure à 4000 m² peuvent faire l'objet d'une extension de 20% dans la limite de 1000m² de surface de vente créée.

4. À condition de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

5. A condition d’être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l’aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d’autre de la limite haute des berges des cours d’eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l’amélioration d’ouvrage de franchissement.

UE.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée

UE_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.2.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit à travers cet article de permettre la densification des espaces économiques présents mais également de conserver un niveau d'exigence architectural pour les bâtiments et sites à vocations économiques en termes de volumétrie.

UE.2.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'implanter prioritairement dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est défini par les immeubles existants de la rue considérée.
2. Elles peuvent également s'implanter à l'alignement à la voie ou observer un recul de 4 m à cet alignement.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.2.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les nouvelles constructions doivent s'implanter :
 - Soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4m.
 - Soit sur au moins une limite séparative sous condition de ne pas être situé en limite de zones urbaines mixtes (UA ou UB) et de respecter les normes de sécurité incendie.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.2.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et petits volumes ni en cas de servitude de cour commune.

UE.2.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UE.2.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

La hauteur maximale des constructions à destination économique est :

- 15 m au faîtage
- 15 m à l'acrotère

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UE.2.2.1.6- PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les piscines ne sont pas autorisées dans la zone.
2. Les petits volumes sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de la propriété que la construction principale à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi. L'emprise au sol des petits volumes ne doit pas excéder 15 m².
3. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.

UE.2.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité souhaite poursuivre les exigences d'insertion paysagères des constructions à usage d'activités économique en raison des volumes conséquents mais également par l'image d'attractivité qu'ils peuvent véhiculer.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UE.2.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

UE.2.2.2.2- TOITURES

Non réglementé.

UE.2.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.

UE.2.2.2.4- FAÇADES

1. Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de la règle.
2. Les façades sont soit d'aspect enduits, soit d'aspect habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métalliques de finition mate. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.
3. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.

UE.2.2.2.5- CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les clôtures végétalisées sont à privilégier composées préférentiellement d'essences figurant sur la liste figurant en **annexe 2** du règlement.
1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les dispositions générales ne s'appliquent aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.

UE.2.2.2.6- STATIONNEMENT

_Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11,5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non réglementé
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'un changement de destination, de l'aménagement, de la réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent à la surface nouvellement créée et ne s'appliquent pas aux éléments techniques.

Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75 m²
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non réglementé
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

UE_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché est une intensification de la présence végétale au sein de ces zones pour des raisons environnementales comme pour des raisons d'intégration paysagère.

UE.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toutes constructions et implantations, non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. Les aires de stationnement réservées aux voitures devront être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface. Elles seront plantées d'arbres disposés régulièrement.
3. Les aires de stockage doivent se situer prioritairement à l'arrière des bâtiments. Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être emportés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

UE.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en **annexe 1** est interdite.

II.4 LE SECTEUR UP – EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le **secteur UP** correspond aux sites destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif et des services publics

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UP

La création du secteur UP poursuit plusieurs objectifs :

- conforter les grands pôles de services publics et d'équipements existants sur le territoire,
- permettre une souplesse et une adaptation de la réglementation aux besoins souvent spécifiques de ces équipements.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UP_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de consacrer les secteurs UP à une vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, en veillant à limiter tout impact envers les secteurs avoisinants à une vocation résidentielle.

UP.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UP
Habitation	Logement	V*
	Hébergement	1
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des	Industrie	X
	Entrepôts	X

secteurs secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*
		2
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		3
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

UP.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. À condition d'être liés à la gestion et au fonctionnement de l'équipement public.
2. A condition d'être liés et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone et de préférence d'être non visible depuis l'espace public.
3. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

UP.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

UP_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Du fait de leur capacité d'accueil, et de leur utilisation spécifique, les objectifs recherchés sont de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les occupations du sol environnantes.

UP.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue sauf pour des motifs de sécurité publique

UP.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives aboutissant aux voies

UP.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementée.

UP.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UP.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1. La hauteur est déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement et au regard des installations voisines.

UP.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La CCVK poursuit à travers cet article, des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale, tout en intégrant le caractère souvent ponctuel et « hors normes » des équipements publics.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UP.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

UP.2.2.2- TOITURES

Non-règlementé.

UP.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions d'équipements publics et assimilés doivent être conçues de manière à assurer une part de leurs besoins en consommation d'énergies issues des modes de production durable.
2. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.

UP.2.2.4- FACADES

1. Les façades sont soit d'aspect enduits, soit d'aspect habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métalliques. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux des façades comme ceux des clôtures doivent présenter un aspect fini.

UP.2.2.5- CLOTURE

Non réglementé

UP.2.2.6- STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toute nature ainsi que le stationnement des cycles doit être adapté aux besoins du site.

UP_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif recherché est avant tout l'intégration environnementale

UP.3.1- ESPACE LIBRE

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts paysagers.

UP.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en **annexe 1**.

II.5 LE SECTEUR UT – SECTEURS TOURISTIQUES

Le **secteur UT** correspond aux sites accueillant des hébergements touristiques, des campings et des activités de loisirs ou touristiques de manière générale et localisés à proximité immédiate du tissu urbain.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR UD

La création du secteur UT poursuit plusieurs objectifs :

- permettre de maintenir l'attractivité touristique dont bénéficie le vignoble
- intégrer des exigences environnementales au sein de ces espaces
- poursuivre et renforcer les exigences d'intégration paysagère de ces activités.
- permettre leur bonne évolution à proximité immédiate du tissu à vocation résidentielle sans le concurrencer.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement.

UT_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif d'encadrer strictement les occupations et utilisations du sol pour les activités de camping et de loisir participant à l'attractivité touristique du territoire.

UT.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	UT
Habitation	Logement	V*
	Hébergement	1
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	V*
	Commerce de gros	2
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	V*
	Camping et hôtellerie de plein air	2
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs	Industrie	
	Entrepôts	X

secondaires ou tertiaires		
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		3
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

UT.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
2. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur, de ne pas être source de nuisances et d'être liée à l'activité touristique existante.
3. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

UT.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

UT_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement paysager, tant bâti que naturel.

UT.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITION GENERALE :

1. La façade des nouvelles constructions doit observer un recul minimum de 3m par rapport à la voie et emprise publique. L'implantation des constructions doit permettre une bonne insertion dans le tissu urbain existant.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UT.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les nouvelles constructions doivent s'implanter en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UT.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes.

UT.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée

UT.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque

inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. La hauteur maximale des constructions est :

- 12 m au faîtage
- 9 m à l'acrotère

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants

UT.2.1.6- PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement.
2. L'emprise au sol des petits volumes ne doit pas excéder 15m². Leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
3. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1m par rapport aux limites séparatives, ses locaux techniques doivent être enterrés ou à une construction.

UT.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

A travers cet article, la Collectivité poursuit l'objectif de renforcer l'intégration paysagère des activités touristiques à l'échelle du paysage local comme du grand paysage.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

UT.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au TN. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux stationnements en sous-sol.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

UT.2.2.2- TOITURES

DISPOSITION GENERALE :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à un ou deux pans
 - Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées
2. Les matériaux de couverture sont de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doit reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...) dans le cas d'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UT.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.

2. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
3. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète. Ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
4. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

UT.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.
3. les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

UT.2.2.5- CLOTURE

1. Les clôtures végétalisées sont à privilégier composées préférentiellement d'essences figurant sur la liste figurant en **annexe 2** du règlement.
2. La hauteur des clôtures doit être adaptée au caractère des lieux

UT.2.2.6- STATIONNEMENT

DISPOSITION GENERALE :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature ainsi que le stationnement des cycles doivent être adaptés aux besoins du site.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Le stationnement des véhicules automobiles à destination de l'hébergement hôtelier doit être au minimum d'une place par chambre.

UT_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif principal de la règle est de conserver une qualité paysagère de ces activités dans le grand paysage, induisant une part végétalisée et arborée importante.

UT.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toutes constructions et implantations, non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. Les aires de stationnement réservées aux voitures devront être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface. Elles seront plantées d'arbres disposés régulièrement.

UT.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en **annexe 1** est interdite.

TITRE III _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

III.1 LE SECTEUR 1AUH – SECTEURS A URBANISER A VOCATION D’HABITAT

Le **secteur 1AUh** correspond aux zones d’urbanisation future de l’intercommunalité à vocation principale d’habitat.

Il concerne **le secteur 1AUh** : immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d’équipements et d’infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 1AUH

La création des secteurs 1AUh permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes de logements, et d’encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP – outil complémentaire – aux présentes règles.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d’Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement

1AUh_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de permettre l'habitat et ponctuellement des activités confortant la mixité fonctionnelle des nouveaux quartiers.

1AUH.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, portant sur la globalité du secteur ou, lorsque les OAP le prévoient sur une ou plusieurs tranches, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Destination	Sous-Destination	1AUh
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
		1/2
	Restauration	V*
		1
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	V
	Camping et hôtellerie de plein air	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	V
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V*
		3
	Entrepôts	V*
		3
	Bureau	V
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	V
	Exploitation agricole	V*
		3
	Exploitation forestière	V*
Autres occupations et utilisations du sol		3
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
		4
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

1AUH.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas être source de nuisances.
2. Seules les constructions neuves de commerces de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.
3. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés.
4. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

1AUH.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les objectifs de mixité sociale sont fixés par secteur de projet d'aménagement d'ensemble dans la pièce 3 du PLUi (OAP).

1AUh_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUh.1.2- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les dispositions règlementaires définies ci-après cherchent à permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire pour répondre aux objectifs de densité et aux demandes d'une diversité de publics. L'objectif recherché est également de créer des espaces parfois mutualisés ou individuels mais participant à la qualité du cadre de vie.

1AUH.1.2.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITION GENERALE :

1. Sauf en cas de règles spécifiques inscrites dans les OAP : la façade sur rue des constructions doit s'implanter :
 - **A Ammerschwihr et Katzenthal** : En observant un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou projetée.
 - **A Kayzersberg Vignoble** : à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou projetée ou en recul de cet alignement ne pouvant excéder 3 m si la configuration de la parcelle et la sécurité de la circulation publique le permettent.
 - Ou, **en cas de construction existantes sur les parcelles voisines** : dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est défini par le ou les immeubles existants.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique, ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou d'embranchement.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les annexes et petits volumes.
3. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

1AUH.1.2.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives ou en observant un retrait par rapport à celles-ci d'au moins 3m.
2. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés ou à chaque lot.

1AUH.1.2.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PARCELLE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4m.
2. Cette disposition générale ne concerne pas les annexes et petits volumes.

Non réglementée.

1AUH.1.2.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation la hauteur est mesurée par rapport à la côte de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1. Sauf en cas de règle spécifique inscrite dans la pièce 3 du PLUi, la hauteur maximale autorisée est :

Sur la commune de Katzenthal :

- 13 m au faîtage
- 10 m à l'acrotère

Sur la commune de Kayzersberg-Vignoble et Ammerschwihr :

- 16 m au faîtage
- 13 m à l'acrotère

2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

3. La hauteur des extensions des constructions principales ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment existant.

4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la hauteur sera déterminée par les besoins fonctionnels de l'équipement

1AUH.1.2.6- PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1 m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction

2. Les petits volumes isolés peuvent s'implanter librement.

3. L'emprise au sol des petits volumes ne doit pas excéder 15m². Leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.

1AUH.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale. L'élaboration de ces exigences d'aménagement règlementaires sont couplées avec la pièce 3 du PLUi (OAP), plaçant ainsi la Collectivité dans la co-construction du projet.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

1AUH.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au TN. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux stationnements en sous-sol.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

1AUH.2.2.2- TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à deux pans
 - Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées
2. Les matériaux de couverture sont de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli ou doit reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...). Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les parties non végétalisées des toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et petits volumes. Dans ce cas, elles doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune
- .

1AUH.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. Les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.
5. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications doivent être implantées de manière discrète. Ces ouvrages ne doivent ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
6. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

1AUH.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.
3. Les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

1AUH.2.2.5- CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les clôtures seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, elles devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes
2. Les clôtures sur rue ne doivent pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques. Elles sont constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur plein. Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie vive composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste en annexe 2 du règlement. Les claustras et panneaux de bois plein sont interdits.
3. **A Katzenthal**, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.50 m.
4. **A Ammerschwihr et Kayzersberg Vignoble**, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m. Toutefois, en cas de réalisation d'un mur plein, la hauteur du mur plein ne pourra excéder 1 m.
5. **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Aucune clôture
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisie dans la liste figurant en annexe 2, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les limites de hauteur peuvent être dépassées de manière exceptionnelle lorsque le caractère des lieux avoisinants le justifie ou lorsque la destination (en dehors de la destination habitation) le justifie.
3. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.

1AUH.2.2.6- STATIONNEMENT

_Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11,5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	Disposition générale
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un supplément minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.

Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75 m²
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Pour les constructions comportant 5 logements et plus : 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP.
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

1AUh_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans chacun des aménagements à venir sur l'intercommunalité.

1AUH.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces de pleine terre végétalisés.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.

1AUH.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en **annexe 1**.

III.2 LE SECTEUR 1AUE - SECTEURS A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE

Le **secteur 1AUE** correspond aux zones d'urbanisation future de l'intercommunalité à vocation principale d'activités économiques.

Le **secteur 1AUE** est immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen terme.

Elle comprend un sous-secteur **1AUev** qui à vocation à accueillir le projet de Cité du Vin.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 1AUE

La création des secteurs 1AUE permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes de fonciers économiques et de création d'emplois, et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP – outil complémentaire – aux présentes règles.

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement

1AUe_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de permettre l'accueil et le développement économique sur l'intercommunalité, en confortant des zones de projet dédiées aux activités économiques.

1AUe.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1. L'ouverture des zones est conditionnée sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, portant sur la globalité du secteur ou, lorsque les OAP le prévoient sur une ou plusieurs tranches.

2. Les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	1AUe	1AUev
Habitation	Logement	X	V*
			3
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	V*
		1	1
	Restauration	X	V
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
	Hébergement hôtelier	X	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	V
	Équipements sportifs	X	X

	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	V*	X
		3	
	Entrepôts	V*	X
		3	
	Bureau	V	V
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Exploitation agricole	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Exploitation forestière	X	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*
		2	2
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X

1AUE.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Pour les commerces de détail, seules les constructions de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.

2. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

3. A condition d'être liés et nécessaire au bon fonctionnement de la Cité du Vin (logement de fonction) et d'être intégré aux bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone.

1AUE.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

1Aue_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1Aue.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Il s'agit à travers cet article de permettre d'intégrer un niveau d'exigence architectural pour les bâtiments et sites à vocations économiques en termes de volumétrie et d'implantation, mais également dans leur perception depuis l'espace public et de manière plus générale depuis le grand paysage.

1AUE.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf règles spécifiques inscrites dans les OAP, la façade des constructions doit s'implanter en observant un recul minimum de 4m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public actuelle ou projetée.

1AUE.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur au moins une des limites aboutissant aux voies ou observer un retrait d'au moins 4m par rapport à ces mêmes limites.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les dispositions générales.

1AUE.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementée.

1AUE.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

1AUE.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la cote de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITION GENERALE :

1. La hauteur maximale autorisée pour les nouveaux bâtiments est :

- 16 m au faîtage ;
- 13 m à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. La hauteur maximale autorisée pour les nouveaux bâtiments industriels au sein de la zone concernée par l'OAP D6 sur le site de projet d'Hinterhalspach est de 24m.

1AUE.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La CCVK poursuit à travers cet article, des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale. L'élaboration de ces exigences d'aménagement règlementaires sont couplées avec la pièce 3 du PLUi (OAP), plaçant ainsi la Collectivité dans la co-construction du projet.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

1AUE.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

1AUE.2.2.2- TOITURES

Non réglementé.

1AUE.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf en cas d'impossibilité technique liée à la disposition des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture en cas de présence de clôture. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.
4. Les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.
5. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

1AUE.2.2.4- FAÇADES

1. Les revêtements de façade, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.
3. Les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

1AUE.2.2.5- CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages, claustra ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut. Elles peuvent être doublées ou non d'une haie composée préférentiellement d'essences figurant sur la liste figurant en **annexe 2** du règlement.
2. La hauteur des clôtures doit être adaptée au caractère des lieux

1AUE.2.2.6- STATIONNEMENT

_Stationnement automobile**DISPOSITIONS GENERALES :**

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11.5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places maximum par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un supplément minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.

Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Dans le cas d'un changement de destination, de l'aménagement, de la réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant, les règles relatives au stationnement s'appliquent à la surface nouvellement créée et ne s'appliquent pas aux éléments techniques.

_Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75 m²
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non réglementé
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

1Aue_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Les OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans chacun des aménagements à venir sur l'intercommunalité y compris dans les espaces dédiés à l'activité économique. Il s'agit d'intégrer un niveau d'exigence environnementale à ces espaces, vecteur d'attractivité et de respect d'intégration paysagère et environnementale.

1AUE.3.1- ESPACE LIBRE

1. Les surfaces libres de toutes constructions et implantations, non dévolues au stationnement et aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des plantations.
2. Les aires de stationnement doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.

1AUE.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues invasives listées en **annexe 1** est interdite.

III.3 LE SECTEUR 1AUM – SECTEURS A URBANISER A VOCATION MIXTE

Le **secteur 1AUm** correspond au secteur d'urbanisation future de l'intercommunalité à vocation mixte, à destination d'habitation, d'équipements publics et d'activités économiques.

Ce secteur est immédiatement constructible, dans le respect des conditions édictées ci-après et dans le respect des conditions inscrites dans la pièce 3 du PLUi – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court terme.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 1AUM

La création du secteur 1AUm vise à asseoir la capacité du territoire à accueillir la population définie à horizon 2030 au sein du PADD en répondant aux besoins en logements, équipements et activités du territoire dans des conditions adéquates pour assurer la qualité du cadre de vie

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement

1AUm_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le présent article a pour objectif de permettre la mixité des fonctions au sein de ce secteur

1AUM.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Sous réserve de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble, portant sur la globalité du secteur ou, lorsque les OAP le prévoient sur une ou plusieurs tranches, les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

Destination	Sous-Destination	1AUm
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*
		1
	Restauration	V*
		1
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier	X
	Camping et hôtellerie de plein air	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
	Industrie	V*

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		1
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	2
		X

1AUM.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. A condition d'être compatible avec la vocation résidentielle du secteur et de ne pas être source de nuisances.

2. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

1AUM.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

1AUm_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUm.2.1-IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les zones accueillant une programmation diversifiée et ambitieuse s'inscrivent en secteur stratégique en termes de qualité paysagère et urbain, ces projets doivent retenir une intégration de qualité avec son environnement immédiat, tant bâti que naturel.

1AUM.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions doivent s'implanter :
 - à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou projetée ou en recul de cet alignement ne pouvant excéder 3 m si la configuration de la parcelle et la sécurité de la circulation publique le permettent.
 - **en cas de construction existantes sur les parcelles voisines** : dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est défini par le ou les immeubles existants.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour des motifs de sécurité publique ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap, ou d'emmarchement.
2. Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les annexes et petits volumes.

1AUM.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions nouvelles à vocation d'équipement public ou assimilé doivent observer un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.
2. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation peuvent s'implanter :
 - Sur au moins une des limites séparatives
 - Ou en observant un recul minimal de 3m
3. Cette règle s'applique à chacun des terrains divisés ou à chaque lot.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique, ou de défense incendie, d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou d'emmarchement.

1AUM.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3m.
2. Cette disposition générale ne concerne pas les annexes et petits volumes.

1AUM.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

1AUM.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la cote de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

1. La hauteur maximale autorisée pour les nouveaux bâtiments est :

- 16 m au faîtage ;
- 13 m à l'acrotère.

1AUM.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les petits volumes et annexes ne sont autorisées qu'à condition d'être liés une construction à destination d'habitation.
2. Dans ce cas, ils peuvent s'implanter librement et leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
3. L'emprise au sol des petits volumes ne doit pas excéder 15m².
4. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie et de 1 m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

1AUM.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs d'intégration paysagère et d'innovation architecturale. L'élaboration de ces exigences d'aménagement règlementaires sont couplées avec la pièce 3 du PLUi (OAP), plaçant ainsi la Collectivité dans la co-construction du projet.

*Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :*

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

1AUM.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification importante de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au TN. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux stationnements en sous-sol.
3. Les mouvements de terre dans les prospects sont limités à plus ou moins 1m au pour arriver au terrain naturel en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

1AUM.2.2.2- TOITURES

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à deux pans minima
 - Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées
2. Les matériaux de couverture sont de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doit reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. En cas d'emploi de tôle, celle-ci doit être obligatoirement pré-laquée.
4. Les parties non végétalisées des toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et petits volumes. Dans ce cas, elles doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune.

1AUM.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions d'équipements publics et assimilés doivent être conçues de manière à assurer une part de leurs besoins en consommation d'énergies issues des modes de production durable.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture en cas de présence de clôture. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux et de ne pas dépasser l'acrotère.
4. Les éclairages extérieurs doivent être dirigés vers le sol.
5. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

1AUM.2.2.4- FAÇADES

1. Les façades aveugles donnant sur voie et emprises publiques sont interdites. Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'une d'elles est choisie pour l'application de la règle.
2. Les façades sont soit d'aspect enduits, soit d'aspect habillés de bardages, soit d'aspect bois ou métalliques. Les façades peuvent présenter des compositions enduit/bardage.
3. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.
4. Les façades dans leur traitement, composition et volumétrie ne doivent pas constituer un point d'appel dans le paysage.

1AUM.2.2.5- CLOTURE

RAPPEL : Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les clôtures végétalisées sont à privilégier composées préférentiellement d'essences figurant sur la liste figurant en annexe 2 du règlement.
2. La hauteur des clôtures mentionnées ci-dessous est calculée par rapport au TN avant travaux, pour les murs et clôtures liées à une construction à usage d'habitation :
 - Leur hauteur est limitée à 2m pour les constructions à destination d'habitation.
 - La hauteur des clôtures peut être adaptée aux besoins du site pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.
3. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne peut dépasser 0.50m maximum. Les claustras et panneaux pleins sont interdits.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Des règles différentes aux dispositions générales peuvent être appliquées pour les motifs de sécurité publique.
3. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, sont encouragées les haies arbustives composées de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisies dans la liste figurant en annexe 2, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, et devront comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs.

1AUM.2.2.6- STATIONNEMENT

_Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11,5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Non-réglementé
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

La règle applicable aux installations, constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

_Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75 m²
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Pour les constructions comportant 5 logements et plus : 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP.
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

1Aum_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans chacun des aménagements à venir sur l'intercommunalité.

1AUM.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts comportant des arbres.
2. Les stationnements devront être plantés et réalisés avec une approche paysagère globale.
3. Le stationnement situé en zone inondable doit être réalisé sans surface imperméable.

1AUM.3.2- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en **annexe 1**.

III.3 LE SECTEUR 2AU - SECTEURS A URBANISER A MOYEN TERME

Le **secteur 2AU** correspondent aux zones d'urbanisation à moyen terme de l'intercommunalité.

Cette zone ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructure de capacité suffisante. Elle est urbanisable à moyen terme.

Le **secteur 2AU** peut être ouverte à l'urbanisation suite à une révision du PLUi lorsque son niveau d'équipements et d'infrastructure présente une capacité suffisante.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR 2AU

La création des secteurs 2AU permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD en termes d'accueil de population et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit dans l'attente d'un projet.

2AU_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Sauf indication contraire au sein de la pièce 3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation), toutes les opérations doivent prendre en compte les règles édictées dans le présent règlement

1. L'ouverture des zones est conditionnée à la mise en révision du PLUi, une fois la capacité des équipements et infrastructures desservant la zone suffisante, pour préciser le projet poursuivi et les règles d'aménagement.
2. Les occupations du sol interdites et autorisées sous condition(s) sont les suivantes :

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Destination	Sous-Destination	2AU
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hébergement hôtelier	X

	Camping et hôtellerie de plein air	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
	Industrie	X
Autres occupations et utilisations du sol	Entrepôts	X
	Bureau	X
Exploitation agricole et forestière	Centre de congrès et d'exposition	X
	Exploitation agricole	X
Autres occupations et utilisations du sol		
	Exploitation forestière	X
	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	X
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X

Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans les limites de 30 % de la surface au moment de l'approbation du PLUi.

TITRE IV _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

IV.1 LE SECTEUR A – ZONES AGRICOLES

Le **secteur A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il comprend :

> un **secteur Ap** correspondant aux terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et paysager.

> un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ah (hors Katzenthal)** correspondant aux zones de hangars agricoles mutualisés isolés.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR A

La zone Agricole poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les espaces agricoles pour l'agriculture en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;
- permettre le développement de l'agriculture en autorisant l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation ou l'évolution des activités agricoles existantes selon leurs spécificités.
- accompagner les évolutions de l'activité agricole, notamment sa diversification.

A_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le diagnostic a pu faire ressortir le rôle prédominant de l'agriculture comme aménageur de territoire et garant de la qualité des paysages dans leur diversité. Ainsi, le présent article a pour objectif de consacrer les secteurs Agricoles à une vocation principalement agricole et exceptionnellement d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il s'agit également d'y permettre l'évolution limitée des constructions existantes à destination d'habitation.

A.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

A.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous-Destination	A	Ap	Ah
Habitation	Logement	V*	V*	X
		1/7	1/7	
	Hébergement	V*	V*	X
		1/7	1/7	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	V*	X
		2/7	2/7	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	X
		2/7	2/7	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	V*	X
		2/7	2/7	
	Salles d'art et de spectacles	V*	V*	X

		2/7	2/7	
	Équipements sportifs	V*	V*	X
	Autres équipements recevant du public	2/7	2/7	
		V*	V*	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôts	X	X	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	V*	V*
		3/7	4/7	5/7
	Exploitation forestière	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	V*	V*
		6/7	6/7	6
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X	X

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ou d'hébergement sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
2. Sont autorisées les extensions des constructions et installations existantes ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés, y compris l'aménagement d'aires de lavage du matériel agricole. Les constructions nouvelles dédiées au logement des exploitants agricoles (dont les logements de gardiennage ou d'astreinte), ne sont pas autorisées. Seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension des logements existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

4. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. En zone inondable, aucune création de logement n'est autorisée en zone d'aléa faible ou modéré.
5. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole à condition d'être réalisée au sein d'un projet d'aménagement d'ensemble et de ne pas dépasser 500 m² de surface de plancher par unité foncière divisée. Les constructions nouvelles dédiées au logement des exploitants agricoles (dont les logements de gardiennage ou d'astreinte), ne sont pas autorisées.
6. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :
 - Les travaux de protection ;
 - Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.
7. En zone inondable, seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ou d'hébergement sont autorisés, à condition d'être limités à 20m² de l'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation, et à 20% de l'emprise au sol pour les constructions relevant de toutes les autres destinations.

A.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementée.

A_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Les espaces agricoles du Vignoble sont quelques fois ponctués de constructions à vocation agricole ou d'habitation isolées. L'objectif est alors de préserver la qualité des paysages de l'intercommunalité en reprenant les codes d'architecture locaux et ruraux du monde agricole dans la volumétrie et dans les implantations futures.

A.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 5m en zones agglomérées par rapport à l'alignement de la voie
2. **Hors des espaces agglomérés**, les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 15m de l'axe de la voie des routes départementales et un recul minimum de 5m des autres voies.
3. **Sur les chemins ruraux**, les constructions doivent observer un recul minimal de 3m de l'axe de la voie.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :
 - des motifs de sécurité publique ;
 - les extensions d'une construction existante à vocation d'habitation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
2. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. L'implantation de la construction peut être imposée dans la continuité de l'alignement architectural lorsque celui-ci est définie par les immeubles existants de la rue considérée.

A.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m.
2. **En secteur Ah**, les constructions doivent s'implanter de limite séparative à limite séparative.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les dispositions générales ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour des motifs de sécurité publique.

A.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES SUR LA MEME PROPRIETE

1. La distance comptée horizontalement en tous points entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.2.1.4- EMPRISE AU SOL

1. **En secteur Ah**, l'emprise au sol maximale par unité foncière divisée ne doit pas dépasser 500m².

A.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la hauteur est mesurée par rapport à la cote de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la hauteur maximale autorisée est :
 - Pour les constructions à vocation agricole :
 - ❖ 12 m au faîtage
 - ❖ 9 m à l'acrotère
2. **En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à vocation d'habitation ou d'exploitation agricole dépassant la hauteur citée au disposition générale**, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant plus ou moins 50 cm.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A.2.1.6- ANNEXES, PETITS VOLUMES ET PISCINES

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

1. Les petits volumes et annexes ne sont autorisées qu'à condition d'être liés une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
2. Dans ce cas, ils peuvent s'implanter librement.
3. L'emprise au sol des petits volumes ne doit pas excéder 15m². Leur hauteur est limitée à 3m au faîtage et 2.5m à l'acrotère.
4. Les piscines sont autorisées à condition d'être liées à une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie (sauf secteur en bordure de RD où le recul de 15m prévaut) et de 1 m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin et s'implanter à moins de 20 m de la construction principale. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

A.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Toujours dans l'objectif de préservation des paysages emblématiques du Vignoble mais également le caractère rural d'une partie du territoire, la règle défend un niveau d'exigence important,

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

A.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au TN. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux stationnements en sous-sol.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

A.2.2.2- TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à un ou deux pans
 - Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées
2. Les matériaux de couverture sont de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doit reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes sauf à Kaysersberg Vignoble.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...) dans le cas d'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les parties non végétalisées des toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et petits volumes. Dans ce cas, elles doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise, rouge vieilli ou brune.

A.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

A.2.2.4- FACADES

1. Les revêtements de façade des habitations, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.

A.2.2.5- CLOTURE

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Pour les constructions existantes ou nouvelles :
 - Les murets de soutènement et murs-clôtures existants, en particulier les murets en pierres sèches traditionnels, doivent être préservés et traités en respect de leur harmonie d'origine.
 - Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect avec les clôtures des constructions éventuellement avoisinantes.
2. **En dehors des espaces urbanisés** : les clôtures si elles sont nécessaires, seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site.
3. Les haies arbustives composées de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisie dans la liste figurant en **annexe 2**, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs.

A.2.2.6- STATIONNEMENT

Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11,5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et être adapté aux besoins du site.
4. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places maximum par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un supplément minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

Stationnement des cycles :

1. Le stationnement des cycles correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un cycle est de 0.75 m²
3. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Pour les constructions comportant 5 logements et plus : une place par tranche entamée de 50 m ² de SP

Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

A_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Ces règles permettent la prise en compte proportionnelle de l'environnement aux enjeux du territoire afin d'une part de s'adapter à la complexité et à la sensibilité de cet environnement dans le secteur Vignoble et d'autre part à l'importance du projet. Ces règles participent également à la préservation de la qualité du paysage et de la biodiversité en complémentarité avec le développement de l'activité agricole.

A.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces de pleine terre végétalisés.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.

A.3.1- ESPECE VEGETALE

1. Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**. Les haies masquantes à base de résineux sont interdites.
2. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en **annexe 1**.

TITRE V _DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

V.1 LE SECTEUR N – ZONES NATURELLES

Le **secteur N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Il comprend plusieurs secteurs :

- > un **secteur N**, qui correspond à la zone naturelle stricte à protéger.
- > un **secteur Np**, correspondant à la protection de site patrimoniaux de plein air (issu des deux guerres mondiales, remparts, ...) et accueillant du public ou des infrastructures
- > un **secteur Nh**, permettant le changement de destination d'un hôtel-restaurant sur Katzenthal sans constructibilité.
- > un **secteur Nn**, permettant la production d'énergie renouvelable en site isolé.
- > un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nt***, permettant l'évolution modérée des sites d'activités touristiques ou d'équipements isolés, correspondant au golf d'Ammerschwihr Trois-Epis ;

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CRÉATION DU SECTEUR N

La zone Naturelle et Forestière poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les espaces naturels et forestiers en limitant strictement les occupations et utilisations du sol ;
- préserver les espaces naturels en prenant en compte les ensembles et dynamiques écologiques auxquels ils appartiennent ;
- préserver le cadre naturel et paysager d'un territoire entre montagne et vignoble
- permettre les usages liés aux espaces naturels en respectant le cadre naturel et paysager emblématique de la Vallée de Kaysersberg en encadrant les usages liés au tourisme et/ou aux loisirs.

N_ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Le diagnostic a pu faire ressortir le caractère diversifié et qualitatif du cadre paysager et environnemental de la Vallée de Kaysersberg mais de sa fragilité au regard d'usages multiples et parfois contradictoires à la préservation. L'objectif est de limiter les usages et occupations du sol des secteurs naturels pour une préservation à long terme du cadre de vie, ainsi qu'une mutation des paysages assumée.

N.1.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N et ses sous-secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées au chapitre suivant.

N.1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous-Destination	N	Nh	Np	Nn	Nt *
Habitation	Logement	V*	V*	X	X	V*
		1/13	12/13			1/13
	Hébergement	V*	V*	X	X	X
		1/13	12/13			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V*	X	X	X	V*
		2/13				2/13
	Restauration	V*	X	X	X	V*
		2/13				2/13
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier	X	X	X	X	V*
						2/13
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Camping et hôtellerie de plein air	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V*	X	V*	X	V*
		3/13		7/13		3/13
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X	V*	V*	V*
		3/13		7/13	8	3/13
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V*	X	X	X	X
		3/13				
	Salles d'art et de spectacles	V*	X	X	X	V*
		3/13				3/13
	Équipements sportifs	V*	X	V*	X	V*
		3/13		7/13		3/9/13
	Autres équipements recevant du public	V*	X	V*	X	V*
		3/13		7/13		3/9/13
	Industrie	X	X	X	X	X

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôts	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V*	X	X	X	X
		2/10/13				
	Exploitation forestière	V*	X	X	X	X
		2/13				
Autres occupations et utilisations du sol	Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois)	X	X	X	X	X
	Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X
	Les affouillements et exhaussements de sols	V*	X	V*	X	V*
		4/13		4/13		4/13
	Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines	X	X	X	X	X
	Les cheminements piétonniers et cyclables	V	X	V	X	V
	Les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité	V*	X	V*	X	V
		5/13		5/13		
	Les aires de stationnement	V*	X	V*	X	V
		6/13		6/13		
	Les abris de jardin et constructions légères liées aux jardins privés ou familiaux	V*	X	V*	X	X
		11/13		11/13		

1. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ou d'hébergement sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveau logement et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. Seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant sont autorisés dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et en zone modérée ou faible en zone inondable, de ne pas créer de logement.

3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. A condition d'être liés strictement aux travaux de constructions autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou

nécessaire pour la recherche archéologique. Ils sont interdits dans une bande de 20m de large, de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette bande de 20m peut être réduite à 4m si celle-ci est urbanisée. Cette disposition ne concerne pas :

- Les travaux de protection ;
- Les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

5. Sont autorisés les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité s'ils sont rendus indispensables par la fréquentation du public.

6. Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient perméables sur plus de 50% de la surface totale dédiée au stationnement (place, accès, voie) et végétalisée à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

7. Sont autorisées : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'accueil du public et au fonctionnement ou à la mise en valeur du site, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et du patrimoine.

8. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

9. Sont autorisées : l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les constructions, aménagements et installations nécessaires à la pratique du golf, à l'accueil du public et au fonctionnement du site à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cours d'eau, zones humides, ripisylves, trame verte et bleue...) dans la limite de 800m² de surface de plancher nouvelle en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

10. Sont autorisés les abris pour animaux de moins de 15m² et de 3 m de hauteur maximale, à raison d'un par unité foncière et à condition d'être en bois.

11. Sauf sur Kaysersberg Vignoble où ils sont interdits, les abris de jardin sont autorisés à raison d'un par unité foncière et à condition d'être en bois, de moins de 15m² et de 3 m de hauteur maximale.

12. Sont autorisés uniquement la création de logements par changement de destination et réhabilitation du bâtiment existant, sans possibilité d'extension.

13. En zone inondable, seuls l'extension et l'aménagement du bâti existant à destination d'habitation ou d'hébergement sont autorisés, à condition d'être limités à 20m² de l'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation, et à 20% de l'emprise au sol pour les constructions relevant de toutes les autres destinations.

N.1.3- MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementée.

N_ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.2.1- IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

Au même titre que les exigences poursuivies par la zone urbaine ou agricole ; la préservation de la qualité des paysages de l'intercommunalité en zone naturelle constitue le principal objectif de la règle.

N.2.1.1- PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs :

DISPOSITION GENERALE :

1. Pour les constructions nouvelles la façade sur rue des constructions doit s'implanter en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5m.
2. **Hors des espaces agglomérés**, les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimum de 15m de l'axe de la voie des routes départementales et un recul minimum de 5m des autres voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour :
 - des motifs de sécurité publique.
 - les extensions d'une construction existante à vocation d'habitation située dans la marge de recul, où le projet peut poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant ;
 - les petits volumes.
2. Ces règles ne concernent pas :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - la réalisation d'isolation extérieure des constructions extérieures ;
 - les clôtures.

N.2.1.2- PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITION GENERALE :

1. Les constructions doivent s'implanter sur limite ou en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour
 - des motifs de sécurité publique ;

- les petits volumes et piscines.

2. Les dispositions générales ne concernent pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la réalisation d'isolation extérieure des constructions ;
- les clôtures.

N.2.1.3- PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Non réglementé.

N.2.1.4- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N.2.1.5- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction est calculée à la verticale de tous points du faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN) avant travaux. Dans les secteurs concernés par le PPRI, la hauteur est mesurée par rapport à la cote de référence indiquée dans les documents graphiques si celle-ci est au-dessus du TN.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. **Dans l'ensemble des secteurs, à l'exception des secteurs Nn, Nt*:**

Pour les constructions à vocation d'habitation, la hauteur maximale autorisée est :

- ❖ 16 m à l'acrotère ;
- ❖ 13 m au faîtage.

Pour les constructions à vocation économique, la hauteur maximale autorisée est 15m.

2. En **secteur Np** : la hauteur des constructions ne peut dépasser 5m. Les ouvrages (modules) ne peuvent dépasser 3m de hauteur.

3. En **secteur Nt*** : la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est :

- ❖ 12m à l'acrotère ;
- ❖ 15m au faîtage.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

1. Les dispositions générales ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante à vocation d'habitation ou d'exploitation agricole dépassant la hauteur citée au disposition générale, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant plus ou moins 50 cm.

La hauteur maximum du petit volume est calculée à la verticale de tous points du faîtage du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel (TN).

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Les petits volumes isolés doivent s'implanter à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale. Ils sont limités à un seul par unité foncière.
2. La hauteur des petits volumes est limitée à 3.00m à l'égout du toit.
3. L'emprise au sol maximale des petits volumes ne doit pas dépasser 30 m².
4. Les piscines doivent s'implanter à une distance maximum de 20m au droit du bassin par rapport à la construction principale à vocation d'habitation ou d'hébergement.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Les bassins des piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à la voie (sauf secteur en bordure de RD où le recul de 15m prévaut) et de 1 m par rapport aux limites séparatives mesuré au droit du bassin. Ses locaux techniques doivent être enterrés ou intégrés à une construction.

N.2.2- INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

La Collectivité poursuit à travers cet article, des objectifs de préservation du cadre paysager de qualité de la CCVK.

Il est rappelé à toutes fins utiles, **L'ARTICLE R111-27** du code de l'urbanisme :

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

N.2.2.1- INTEGRATION PAYSAGERE

1. Les nouvelles constructions, extensions et aménagements doivent être conçus de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.
2. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain sans modification important de pente. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2m (ces deux éléments n'étant pas cumulables) par rapport au TN. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux liés aux stationnements en sous-sol.
3. Les mouvements des sols nécessaires à la réduction de l'exposition au risque naturel sont admis.

N.2.2.2- TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, sont autorisées :
 - Les toitures à un ou deux pans
 - Les toitures terrasses à condition d'être végétalisées
2. Les matériaux de couverture sont et de teinte noire, grise, brune ou rouge vieilli et doit reprendre les tonalités des toitures environnantes en premier lieu.
3. L'emploi de tout matériau en plaques ondulées comme revêtement de couverture est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes sauf à Kaysersberg Vignoble.
4. La tôle sous toutes ses formes est interdite sauf le bac acier mat ainsi que les matériaux nobles (comme le cuivre, le zinc...) dans le cas d'extension, le réaménagement de bâtiments existants couverts d'un de ces matériaux et dans ce cas, la pente n'est pas imposée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITION PARTICULIERE :

1. Les parties non végétalisées des toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes et petits volumes. Dans ce cas, elles doivent être revêtues de matériaux d'aspect fini, de teinte mate, noire, grise ou brune.

N.2.2.3- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

1. Les nouvelles constructions doivent être conçues de manière à optimiser l'exposition de la construction sauf contrainte particulière liée à la configuration des lieux.
2. Les éléments de type coffret de comptage énergie doivent être intégrés à la construction ou à la clôture -en cas de présence de clôture-. Lorsque le coffret technique ne peut être intégré ni à la construction, ni à la clôture, il devra faire l'objet d'un traitement paysager.
3. Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés à condition de respecter la pente de toit et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère, urbaine ou architecturale des lieux.
4. Les dispositifs de climatisation et de pompe à chaleur doivent être intégrés à la façade ou à la clôture et être le moins visible possible depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'intégration sera proposé.

N.2.2.4- FACADES

1. Les revêtements de façade des habitations, les teintes, les ravalements extérieurs sont choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. La teinte des enduits extérieurs des bâtiments ne doit pas comporter de tons vifs.
2. L'emploi à nu des matériaux de construction est interdit. Les matériaux employés pour les façades comme pour les clôtures doivent présenter un aspect fini.

N.2.2.5- CLOTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer.

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Pour les constructions existantes ou nouvelles :
 - Les murets et murs-clôtures existants doivent être préservés et traités en respect de leur harmonie d'origine.
 - Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Dans tous les cas, les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et préserver une unité d'aspect avec les clôtures des constructions éventuellement avoisinantes. Les claustras et panneaux de bois pleins sont interdits.
2. En dehors des espaces urbanisés : les clôtures si elles sont nécessaires, seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site.
3. Les haies arbustives composées de plusieurs essences locales et/ou préférentiellement choisie dans la liste figurant en annexe 2, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune et les insectes marcheurs

N.2.2.6- STATIONNEMENT

_Stationnement automobile

DISPOSITIONS GENERALES :

1. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 11,5 m², avec une largeur minimale de 2,3 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès.
3. Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et être adapté aux besoins du site.
4. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	1 place par tranche de 50m ² de SP entamée dans la limite de 3 places maximum par logement. Les opérations groupées de plus de 10 logements devront prévoir un supplément minimum de 10 % de stationnement visiteurs.
Bureaux et services	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Commerce et Artisanat	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurant et bar	La surface dédiée au stationnement devra représenter 30 % de la SP pour un minimum de 2 places.
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé pour un minimum d'une place par capacité d'accueil de 5 personnes.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

_Stationnement des cycles :

1. Pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible pour le stationnement des cycles doit être réalisé sous le ratio de 0.75m² par logement.
2. Les normes minimales de stationnement exigées sont les suivantes :

Typologie	Stationnement
	<i>Disposition générale</i>
Habitat	Pour les constructions comportant 5 logements et plus : une place par tranche entamée de 50 m ² de SP
Bureaux et services	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Commerce et Artisanat	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Hébergement hôtelier	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Restaurant et bar	1 place par tranche entamée de 50m ² de SP
Salle de réunion et spectacle	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Équipement public et assimilé	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places est déterminé par les besoins fonctionnels de l'équipement ou assimilé.

4. Lorsqu'une opération prévoit un besoin en stationnement vélo supérieur ou égal à 5 places, un local vélo facilement accessible devra être intégré.

N_ARTICLE 3 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

L'objectif poursuivi par la règle consiste à préserver les espaces végétalisés existants et conserver une part végétalisée dans les aménagements liés aux usages en sites naturels.

N.3.1- ESPACES LIBRES

1. Les surfaces libres de toute construction et non dévolus au stationnement ou aux accès doivent être obligatoirement aménagées en espaces de pleine terre végétalisés.
2. Les aires de stationnement de plus de 2 places doivent être végétalisées et perméables sur au moins 50% de leur surface.

N.3.2- ESPECE VEGETALE

Les haies doivent être composées de plusieurs essences dont une liste préférentielle est située en **annexe 2**. Les haies masquantes à base de résineux sont interdites.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite et listées en **annexe 1**.

ANNEXES

VI.1 LISTE DES ESPECES INVASIVES SUR LE TERRITOIRE

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensés sur le territoire de la Vallée de Kaysersberg par le Conseil Général, le PNr des Ballons des Vosges, l'Agence de l'eau, et le bureau d'études :

Liste des espèces invasives	
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
La renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i> / <i>Fallopia japonica</i>
La renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Le Buddleia de David	<i>Buddleia davidii</i>
La verge d'Or du Canada / Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Le topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Ailante glanduleux / Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Ambrosie à feuille d'Armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Seneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Raisin d'Amérique ou Teinturier	<i>Phytolacca americana</i>
Berce Géante du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Rudbeckie laciniée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Lupin	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Vigne vierge	<i>Parthenocissus inserta tricuspidata</i>

Avant de se débarrasser de ces plants, prenez contact avec le Conseil départemental du Haut-Rhin. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont spécifiques et particulières à chaque espèce.

VI.2 LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES PRECONISÉES

Toute plantation de fruitier est vivement encouragée, de manière isolée comme au sein des haies vives proposées.

Les espèces mentionnées par * ne sont pas indigènes. Il s'agira de préférer les autres espèces en premier lieu et les autres en second lieu.

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie libre dite « champêtre » :

Liste 1	
Nom vernaculaire	
Amélanchier	Coronille emerus
Aubépine	Epine vinette
Cerisier à grappe	Fusain d'Europe
Charme	Sureau rouge à grappe
Cognassier du Japon*	Nerprun purgatif
Cornouiller sanguin	Troène des bois
Noisetier	Viorne lantane

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie libre dite « gourmande » :

Liste 2	
Nom vernaculaire	
Amélanchier	Prunellier épine noire
Cassissier	Prunier mirobolan
Cornouiller mâle	Roncier des bois
Coudrier	Eglantier
Epine-Vinette	Sureau noir
Framboisier	Vigne
Genévrier	Groseiller rouge ou à maquereaux

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'un bosquet ou d'une haie libre favorisant la faune avicole :

Liste 3	
Nom vernaculaire	
Alisier blanc	Merisier

Alisier torminal	Prunelier épine noire
Aubépine épineuse ou monogyne	Rosier des chiens
Chêne pédonculé	Sorbier des oiseleurs
Coudrier	Houx
Epine Vinette	Sureau noir ou rouge à grappe

Les essences suivantes sont recommandées et sont à privilégier pour la composition d'une haie rustique :

Liste 4	
Nom vernaculaire	
Abelia*	Lilas*
<i>Berberis vulgaris</i>	Rosier botanique
Cognassier du Japon	Seringat*
Deutzia*	<i>Spiraea ulmaria, filipendule ou vulgaris</i>
Daphné	<i>Viburnum lantana ou opulus</i>
Groseiller à fleur*	Weigelia
Kolkwitzia*	

Cette liste est complétée ici par des informations complémentaires disponibles sur : <https://www.pollens.fr> et <https://www.atmo-grandest.eu/article/surveillance-des-pollens>

Ces deux sites vous informent sur les essences allergisantes mais aussi les périodes les moins favorables en terme de qualité de l'air et exposition aux pollens.

VI.3 DÉFINITIONS

HABITATION	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Habitat Léger Permanent	Résidences démontables, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, destinées à être occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Il s'agit d'installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Camping et hôtellerie de plein-air	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Aire naturelle de camping	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente, d'une caravane et/ou d'autocaravanes.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le

	fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole	Constructions et installations destinées aux activités de diversification de l'activité agricole. Sont notamment compris dans cette sous-destination, les locaux de transformation et de vente directe.
Le camping à la ferme	Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.
Le changement de destination	Changement de la destination de la construction
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
---------------	--

_ACCES

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

_ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

_ALIGNEMENT (SERVITUDES)

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

_ALIGNEMENT (ARCHITECTURE)

Principe qui cherche à aligner les éléments afin de structurer la ville. Il s'agit d'un tracé imposé par des règles d'urbanisme fixant la ligne servant de base pour élever les constructions en bordure de la voie publique.

_AMENAGEMENT DU BÂTI

Il correspond aux modifications portées à un bâtiment n'entraînant pas d'extension ou de surélévation (rénovation, changement de destination...).

_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.

_ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte et plus de 2 mètres de tronc sous houppier.

_BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

_COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Au sein du présent règlement, le coefficient de pleine terre mesure la part de la surface du tènement considéré relevant d'un espace de pleine terre.

_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.

_CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

_EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriel, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

_ESPACE AGGLOMERE

Une agglomération, selon l'article R 110-2 du code de la route désigne un espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde

_ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine-terre » :

- > Si son revêtement est perméable
- > il doit pouvoir recevoir des plantations

Les aires de stationnement et leur accès intégrant un revêtement perméable sur plus de 50% de leur emprise sont compris comme des surfaces de pleine terre.

_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 surélévation, 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.

_GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

_HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme –

_HAUTEUR

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 des toitures-terrasses ou de terrasses en altique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

_LIMITES SEPARATIVES

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.

_LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

_LOCAL VELO

Il s'agit d'un espace clos et couvert, équipé de dispositifs fixes pour stabiliser et attacher les vélos

_MATERIAUX PERMEABLES

Ce sont des matériaux utilisés pour le revêtement des sols qui permettent la pénétration des eaux de pluie. Exemples : gravier-herbe, gravier, gorrh et surface en terre battue, stabilizer, copeaux de bois ou écorces, dalles alvéolées, pavés en pierre ou béton, patelage en bois...

_MUR-BAHUT

Il correspond à un mur bas plein supportant éventuellement une clôture.

_PETITS VOLUMES

Il correspond à une annexe non-accolée au bâtiment principal (hors piscine) quel qu'en soit l'usage (hors local d'habitation).

_RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme –

_SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

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

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme –

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. - Article R111-47 -

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.