COMMUNAUTE DE COMMUNES

VALLEE DE LA DOLLER ET DU SOULTZBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PLUi APPROUVE LE 15 JUIN 2022

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 EN DATE DU 16 SEPTEMBRE 2026 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

M. Christophe BELTZUNG, Président

4-1. REGLEMENT (Ré)

Document approuvé le 15/06/2022
Modification de droit commun approuvée le 16/09/2026

SOMMAIRE

CE QUE DIT LA LOI SUR LE RÈGLEMENT 3

LE RÈGLEMENT SERT LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT 4

LE RÈGLEMENT FIXE DES RÈGLES GÉNÉRALES
ET DES RÈGLES PARTICULIÈRES SUR 7 ZONES

DES RÈGLES « SUPÉRIEURES » 7

S'IMPOSENT AU TERRITOIRE PAR-DELÀ
LES RÈGLES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

LES RÈGLES GÉNÉRALES 10

APPLICABLES EN TOUTES ZONES

LES RÈGLES PARTICULIÈRES 18

EN ZONE AGRICOLE (A) ……..19
EN ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)…….24
EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT PRINCIPAL (UP)……29
-Secteur Haute-Vallée : UP1……..32
-Secteur Pôle d'ancrage : UP2……..36
-Secteur Avant-Vallée : UP3…….41
EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT SECONDAIRE (US)….45
-Secteur Haute-Vallée : US1 ……..48
-Secteur Pôle d'ancrage : US2 ……. 52
-Secteur Avant-Vallée : US3…….. 56
EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (UC)… 61
EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE (UE)… 64
EN ZONE À URBANISER (AU)…….. 69

LE LEXIQUE COMPLÉMENTAIRE 71

AU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe COMPLÉMENTAIRE

Aide à la compréhension pour l'intégration architecturale des constructions

L'article L.151-2 du Code de l'urbanisme établit que le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation (RP) ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

4° Un règlement (R) ;

5° Des annexes (A).

Le présent règlement est établi en application des articles L.151-3 ; L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Les **articles R.151-9 à R.151-17 du Code de l'urbanisme** énoncent les différentes formes d'expression de la règle :

- « *Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la* ***mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables****, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9.* » (**article R.151-9**)
- « *Le règlement est constitué d'une* ***partie écrite*** *et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.* » (**article R.151-10**)
- « ***Les règles peuvent être écrites*** *et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.* » (**article R.151-11**)
- « *Les règles peuvent consister à définir de façon* ***qualitative*** *un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.* » (**article R.151-12**) Le dernier alinéa de l'article R.151-39 confirme explicitement cette possibilité de rédiger des règles qualitatives, en incitant à y recourir plus particulièrement pour les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation ;
- « *Les règles générales peuvent être assorties de* ***règles alternatives*** *qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières (...)* » (**article R.151-13**)
- « *Le ou les documents graphiques font apparaître les* ***limites des zones, secteurs, périmètres, espaces*** *que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.* » (**article R.151-14**)
- « *Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le* ***lexique national d'urbanisme*** *prévu par l'article R.111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.* » (**article R.151-15**)
- « *Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.* » (**article R.151-16**)
- « *Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.* » **(article R151-17)**

LE RÈGLEMENT FIXE DES RÈGLES GÉNÉRALES ET DES RÈGLES PARTICULIÈRES SUR 7 ZONES

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach. Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, ainsi que les règles particulières s'appliquant à toutes les constructions nouvelles, à tout aménagement de constructions existantes, aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et aux démolitions.

Le règlement se compose :

- Du présent **document écrit** qui fixe les **règles générales** applicables à toutes les zones ainsi que les **règles particulières** applicables à chacune des zones **ou à certains secteurs ;**
- D'un **document graphique** qui précise les **périmètres et espaces concernés par les règles écrites**.

Il distingue **8 zones** en application des articles R.151-17 à R.151-26 du Code de l'urbanisme. **Il distingue également 3 sous-secteurs en application de l'article L 151-3 du Code de l'Urbanisme.**

1) **Une zone non Aedificandi** afin de protéger les emprises ferroviaires.
2) **Une zone agricole (A)** regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A distingue trois secteurs :

- **Un secteur Ai (i pour « inconstructible »)** de protection renforcée et d'inconstructibilité totale pour des raisons de forte sensibilité environnementale ou/et paysagère ;
- **Un secteur As (S pour « ski » ou « sport »)** couvrant les domaines skiables du Ballon d'Alsace et du Schlumpf, aménagés pour la pratique du ski et d'activités de glisse en hiver ou pour la pratique d'activités sportives de plein air en été.
- **Un secteur Ag (g pour « gîtes »)** couvrant les établissements agricoles qui ont une activité de gîtes ou refuges.

Les secteurs As et Ag constituent des **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** pour autoriser les constructions et les aménagements nécessaires à l'hébergement touristique.

3) **Une zone naturelle et forestière (N)** regroupe les espaces à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

La zone N distingue trois secteurs :

- **Un secteur Ni (i pour « inconstructible »)** de protection renforcée pour des raisons de forte sensibilité paysagère ou/et environnementale ;
- **Un secteur NL (L pour « Loisirs »)** dédié aux abris de pêche existants ainsi qu'à la mise en valeur récréative, scientifique et éducative des cours d'eau, plans d'eau et sentiers.
- **Un secteur Nh (h pour « hébergement et habitat isolé »)** dédié à l'hébergement touristique et loisirs de plein air (camping, accrobranches) ainsi qu'à l'habitat spécifique sous forme de constructions légères démontables et/ou mobiles (tiny house, habitat gens du voyage).

Les secteurs Nl et Nh constituent des **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** pour autoriser les constructions et les aménagements nécessaires à ces secteurs.

4) **<u>Les zones urbaines</u> (U)** couvrent les parties de territoire urbanisées suivantes :

Parties mixtes, proches des équipements et services du quotidien ou/et du commerce artisanal et desservies (ou faciles à desservir) par les transports collectifs ou partagés (**zone urbaine de développement principal UP**) ;

Parties mixtes, plus éloignées des équipements et services du quotidien ou/et du commerce artisanal et pas forcément desservies (ou faciles à desservir) par les transports collectifs ou partagés (**zone urbaine de développement secondaire US) ;**

Le règlement des zones UP et US est différencié selon le secteur concerné, qui ne comporte pas les mêmes formes de bâtis ni les mêmes dynamiques. Ainsi, ce sont 3 sous-secteurs définis comme tel :

- **<u>UP 1 / US 1 ; Haute-Vallée</u> : Qui correspond à un secteur plutôt montagneux.** *(Sewen, Dolleren, Oberburck, Rimbach-Près-Masevaux, Kirchberg, Wegscheid, Sickert, Niederbruck)*
- **<u>UP 2 / US 2 : Bourg-Centre :</u> Qui correspond au Pôle d'Ancrage historique de la vallée.** *(Masevaux)*
- **<u>UP3 / US 3 ; Avant-Vallée :</u> Qui correspond au piémont, avec des espace soumis à une plus forte pression foncière.** *(Lauw, Sentheim, Guewenheim, Burnhaupt-le-Haut, Burnhaupt-le-Bas, Soppe-le-Bas, le Haut-Soultzbach)*

La zone urbaine de développement principal (UP) distingue un **secteur UP_C (C pour « centre » ou/et « commerce »)** situé autour des rues centrales et commerciales des pôles de l'armature, dans lequel s'applique une règle particulière de préservation de la destination commerciale des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments existants.

5) Parties dédiées à l'accueil du commerce et des activités de service qui nécessitent des surfaces importantes, non disponibles dans les autres parties urbanisées (**zone urbaine de développement commercial UC**) ;

6) Parties dédiées à l'accueil des activités secondaire et tertiaire incompatibles avec la fonction d'habiter ou qui nécessitent des infrastructures ou/et des surfaces importantes, non disponibles dans les autres parties urbanisées (**zone urbaine de développement économique UE**).

La zone UE comprend un secteur dédié aux activités touristiques **UE_T** dans la zone du train touristique Thur-Doller et près de la ZACOM au Pont d'Aspach à Burnhaupt-le-Haut dans lequel s'applique une règle particulière de destination des constructions.

7) **<u>Les zones à urbaniser</u> (AU)** qui regroupent l'ensemble des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui distingue :
    - **Trois secteurs AU_P, AU_S et AU_E** dont la capacité des voies ouvertes au public et réseaux présents à leur périphérie est suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Leur urbanisation doit respecter les règles de la zone U correspondante à l'indice du secteur et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'y appliquent.

8) **Un secteur AU_U (U pour « ultérieurement »)** qui concerne les futurs espaces de développement économique. Dans le cadre du PLUi ces zones ne sont pas constructibles. **L'ouverture de ces zones à l'urbanisation ne peut se faire qu'après révision du PLUi.**

Pour le développement économique, les réserves foncières sont situées de la zone de l'Oberlach de Burnhaupt-le-Bas, à proximité de la Briqueterie à Burnhaupt-le-Haut et une petite réserve au sein de la ZAC de la Porte de Masevaux dont la capacité des voies ouvertes au public et réseaux présents à leur périphérie est insuffisante pour desservir les constructions à y implanter. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la création d'une capacité des voies et réseaux suffisante pour desservir les constructions et à une révision du document d'urbanisme.

Les règles générales et les règles particulières **par zone et par secteur** suivent la même structure de règlement issue des articles R.151-30 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
(Art. R151-30 à R151-36 du Code de l'urbanisme)

I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle (Art. R151-37 et R151-38 du Code de l'urbanisme)

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions (Art. R151-39 et R151-40 du Code de l'urbanisme)

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
(Art. R151-41 et R151-42 du Code de l'urbanisme)

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Art. R151-43 du Code de l'urbanisme)

III - STATIONNEMENT

(Art. R151-44 à R151-46 du Code de l'urbanisme)

IV - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

IV.1 - Desserte par les voies
(Art. R151-47 et R151-48 du Code de l'urbanisme)

IV.2 - Desserte par les réseaux
(Art. R151-49 et R151-50 du Code de l'urbanisme)

IV.3 - Emplacements réservés
(Art. L151-41 du Code de l'urbanisme)

Le présent règlement s'applique au territoire de la communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (CCVDS). Il n'est toutefois pas exclusif, dès lors que d'autres règles ou servitudes « supérieures » s'appliquent également.

1. SCoT du Pays Thur Doller approuvé le 18 mars 2014

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),** approuvé le 18 mars 2014 par le PETR Thur Doller, s'applique sur l'ensemble du territoire.

2. Charte du PNR des Ballons des Vosges approuvée le 2 mai 2012

La **charte du Parc naturel régional des Ballons des Vosges**, approuvée par le syndicat mixte du même nom le 2 mai 2012 s'applique sur les communes de Dolleren, Kirchberg, Masevaux-Niederbruck, Oberbruck, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Sickert et Wegscheid.

Pour ces communes, elle définit trois orientations :

1. Conserver la richesse biologique et la diversité des paysages sur l'ensemble du territoire ;
2. Généraliser des démarches globales d'aménagement économes de l'espace et des ressources ;
3. Asseoir la valorisation économique sur les ressources locales et la demande de proximité.

3. Loi « Montagne » du 9 janvier 1985

La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « Loi Montagne » s'applique sur 8 des 15 communes du territoire : Dolleren, Kirchberg, Masevaux-Niederbruck, Oberbruck, Rimbach-près-Masevaux, Sewen, Sickert et Wegscheid.

Elle pose trois principes :

a) Le principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou sous la forme de hameaux intégrés à l'environnement ;

b) Le principe de préservation des espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard ;

c) Le principe de préservation des zones agricoles vis-à-vis de l'urbanisation.

4. Loi de renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995

Les dispositions des **articles L. 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme**, issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire intercommunal :

Article L. 111-6 : « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Article L. 111-7 : « *L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 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. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.* »

5. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- L'**article L.531-1 du Code du Patrimoine** relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat ;
- L'**article L.531-14 du Code du Patrimoine** relatif aux découvertes fortuites ;
- L'**article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004** relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

6. Eléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53 du Code de l'urbanisme

Les annexes au PLUi comprennent, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (communiquées le 25 juillet 2017 par les services de l'Etat), les dispositions énumérées aux articles R. 151-52 et R. 151-53 et opposables au territoire de la CCVDS, à savoir :

- **Servitude de canalisation de transport de gaz naturel** communiquée le 25 octobre 2017 par les services de l'Etat.
- Délibération de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach en date du 15/06/2022 instaurant un **droit de préemption urbain** à l'intérieur de certains périmètres.
- Délibération du Conseil municipal de Masevaux en date du 28 mai 2003 créant la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Allmend** à Masevaux et instaurant son périmètre.
- Arrêté préfectoral n° 2013052-0009 du 21 février 2013 portant **classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Haut-Rhin**.
- Arrêté préfectoral n° 574/IV du 25 avril 2003 portant classement du département du Haut-Rhin en **zone à risque d'exposition au plomb**.
- Dispositions arrêtées par le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller pour l'**assainissement des communes de Burnhaupt-le-Bas et Burnhaupt-le-Haut.**
- Dispositions arrêtées par le syndicat intercommunal d'assainissement de Lauw, Sentheim Guewenheim pour l'**assainissement des communes de Guewenheim, Lauw et Sentheim et de deux secteurs (Allmend et quartier Mason) de la commune de Masevaux**.
- Dispositions arrêtées par la Commune de Masevaux-Niederbruck pour l'**assainissement de la commune de Masevaux-Niederbruck** (hors secteur de l'Allmend et du quartier Mason).
- Dispositions arrêtées par la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach pour l'**assainissement des communes de la haute vallée de la Doller et du vallon du Soultzbach**.
- Dispositions arrêtées par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la vallée de la Doller pour l'**alimentation en eau potable des communes de Burnhaupt-le-Haut, Burnhaupt-le-Bas, Le Haut Soultzbach, Guewenheim, Sentheim et Soppe-le-Bas**.
- Dispositions arrêtées par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Rimbach-Oberbruck pour l'**alimentation en eau potable des communes d'Oberbruck et de Rimbach-près-Masevaux**.
- Dispositions arrêtées par le Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères de la zone Sous-Vosgienne pour le **stockage et traitement des déchets sur le territoire de la CCVDS**.
- Arrêté préfectoral n° 2014120-0012 du 30 avril 2014 portant approbation du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) sur le bassin versant de la Doller. Annulé pour vice de procédure le 8 février 2018.**
- Délibération prise par le Conseil de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach le 15/06/2022 visant à soumettre toute **édification de clôture** à autorisation administrative.
- Délibération prise par le Conseil de la Communauté de communes de la Vallée de la Doller et du Soultzbach le 03/10/2019 instaurant le principe des plans de secteurs.

7. Articles du règlement national d'urbanisme qui demeurent applicables

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles110-1 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.* »

Article R. 111-27 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*»

LES RÈGLES GÉNÉRALES

APPLICABLES EN TOUTES ZONES

I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS
I.1 - Occupations et utilisations du sol interdites
I.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
I.3 - Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
II.1 - Volumétrie et implantation des constructions
II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III-STATIONNEMENT

IV - ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX
IV.1 - Desserte par les voies
IV.2 - Desserte par les réseaux
IV.3 - Emplacements réservés

Les règles et servitudes définies au présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-3 à L.152-6 du Code de l'urbanisme, ni d'aucune autre adaptation mineure que celles rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

Les présentes règles générales sont assorties d'une règle alternative qui permet une application circonstanciée à des conditions locales particulières du respect du coefficient de biotope par surface (cf. règle II-3.I). Cette règle alternative ne peut avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

I.1

Occupations et utilisations du sol interdites

a) **Dans la zone non Aedificandi**, afin de protéger les emprises ferroviaires, toutes constructions autres que celles citée au I.2 sont proscrites.

b) Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, sont interdites toutes **nouvelles occupations et utilisations du sol conduisant à accroître les risques pour la sécurité des personnes et des biens**.

c) En dehors des sites et dispositifs prévus dans le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et des secteurs Nh, sont interdits l'**installation de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

d) En dehors des sites circonscrits et spécialisés dans le traitement industriel des déchets, sont interdits les **dépôts à ciel ouvert de ferraille, de matériaux de démolition, d'anciens véhicules désaffectés et de tous autres déchets.**

e) De manière générale, sur tout le territoire, sont interdits :

- Les **enrochements artificiels de plus d'un mètre de hauteur** visant à adapter le terrain aux constructions ;
- Le **stationnement isolé de caravanes** ainsi que l'**installation isolée de toute autre résidence mobile ou habitation légère de loisirs,** sauf en secteurs Nh ;
- Les **constructions, installations, travaux et aménagements portant atteinte aux éléments de paysage ou de patrimoine** repérés au plan de zonage.

f) Sont interdites toutes les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées au chapitre I.2 suivant.

I.2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) **Dans la zone non aedificandi**, sont autorisés les aménagements liés au transport ferroviaire ou routier ainsi que le mobilier urbain. Les annexes facilement démontables dans la limite d'une seule par unité foncière et d'une emprise maximale de 15m² sont autorisées.

b) Les **affouillements*** et **exhaussements*** de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont liés :

- Aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- À la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et sous-sol ;
- À une intégration des constructions dans la pente du terrain naturel qui limite les volumes de déblai / remblai et privilégie un modelage de terrain en terrasses successives ; (Voir annexe complémentaire et OAP Paysage et Patrimoine)
- À la création de parkings et caves en sous-sol ou de piscines enterrées.
- Aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone ;

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

c) Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** est autorisée. Toutefois, la reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

d) Dès lors que sont autorisées les constructions à usage d'habitation, sont également autorisées les **constructions annexes*** à condition que celles-ci ne soient pas éloignées d'une distance de plus de 20 mètres de la construction principale, comptée entre les points les plus proches des constructions.

e) Dès lors que sont autorisées les extensions à usage d'habitation, sont également autorisées les **constructions annexes*** à condition que celles-ci restent limitées et qu'elles ne soient pas éloignées d'une distance de plus de 10 mètres de la construction principale, comptée entre les points les plus proches des constructions.

f) Les règles du PLUi (implantation par rapport aux limites, au domaine public, CBS…) s'appliquent à l'ensemble du projet et du lotissement ainsi qu'à chaque unité foncière issue de la division.

I.3
Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

Voir les règles particulières de chaque zone.

II
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1
Volumétrie et implantation des constructions

a) Les dispositifs de très faible emprise de type cheminée ne sont pas concernés par les règles de hauteur.

b) Les antennes et relais de communication représentant des ouvrages d'intérêt général ne sont pas concernés par les règles de hauteur.

c) Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les limites intérieures à l'opération d'ensemble constituent des limites séparatives et les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque unité foncière issue de la division.

II.2
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

a) Pour faciliter le **recours aux énergies renouvelables** et améliorer les **performances énergétiques des bâtiments**, sont autorisés :

- Le débord, jusqu'à 20 centimètres sur l'emprise d'une voie publique ou privée, pour la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, en façade des constructions existantes si ce n'est pas de nature à créer un danger pour la circulation routière ou piétonne ;
- Le dépassement, jusqu'à 50 centimètres des règles de hauteur, pour la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, en toiture des constructions existantes ;
- La non prise en compte dans les règles de hauteur des bâtiments des installations de production d'énergie éolienne sur toiture.

b) Afin d'assurer une exposition directe à la lumière naturelle et aux apports solaires des pièces principales de vie ou de travail, l'implantation des constructions nouvelles ou extensions de bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité doit s'établir de façon à préserver un cône d'éclairement pour toutes les pièces principales de vie ou de travail des bâtiments voisins existants et des constructions nouvelles.

c) Les bâtiments à préserver au titre de leur intérêt culturel, historique ou architectural sont identifiés et localisés sur le plan de zonage par le symbole ✶. Pour ces bâtiments ainsi repérés, la démolition intégrale est interdite sauf s'il est justifié que le bâtiment expose des tiers à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité et qu'aucune solution viable de réhabilitation existe.
Les démolitions partielles, extensions ou surélévations sont autorisées dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'intérêt culturel, historique ou architectural du bâtiment. Les travaux effectués sur ces bâtiments doivent respecter les dispositions suivantes.

- Aspect et couleur des façades
  Le caractère architectural des façades doit être conservé, notamment les éléments de décoration visibles tels que bardage*, encadrements*, marquises*, linteaux*, voussures* et chaînages d'angle*. Les façades principales sont maçonnées et protégées par un enduit à la chaux teinté dans la masse ou recouvert d'une peinture minérale, pour un rendu traditionnel. Les enduits et crépis non traditionnels ainsi que les peintures organiques sont interdits. Pour les maisons blocs* et les maisons d'ouvrier-paysan*, un bardage bois vertical à large planche (minimum 15 cm) de couleur naturelle ou cérusée* doit être apposé sur la partie de l'ancienne exploitation, en partie haute de la façade ainsi que pour les façades exposées aux intempéries. Les encadrements de portes ou de fenêtres auront une couleur différente de celle de la façade.

- Isolation par l'extérieur
  L'isolation par l'extérieur est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la singularité de la construction par la dissimulation de ses caractéristiques patrimoniales : soubassement, encadrement de baie, modénature*, corniche*, débord de toiture, bardage bois…

- Volets
  Les volets battants doivent être conservés. Les volets roulants sont autorisés si le caisson est positionné à l'intérieur de la construction ou intégré au linteau.

- Ouvertures en façade
  Les nouvelles ouvertures doivent respecter la trame des lignes horizontales et verticales et les proportions des ouvertures existantes sur chaque façade. Les percements existants ne peuvent pas être comblés.

- Ouvertures en toiture
  Les ouvertures en toiture doivent respecter le style du bâtiment et être encastrées et positionnées sur une même ligne horizontale en entretenant un lien d'alignement ou de symétrie avec les ouvertures existantes en façade. Pour les maisons-blocs et les maisons d'ouvrier-paysan sont autorisées les lucarnes* à deux pans ou « à la capucine » inscrites dans le prolongement de la façade et de ses ouvertures existantes.

- Toitures
  La toiture d'origine doit être conservée ou reconstruite en respectant le sens du faîtage et les pentes d'origine ainsi que les décrochements (croupe*, demi-croupe), les ouvertures traditionnelles (lucarnes), le nombre de pans, les ornements* (poinçons, girouettes ou autres), la couleur et l'homogénéité de la couverture d'origine. Les panneaux photovoltaïques sont cependant autorisés sur les pans de toiture qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

d) Les projets, par leur volumétrie, leur hauteur et leurs teintes veilleront à constituer un ensemble harmonieux avec leur environnement bâti. (Voir annexe complémentaire et OAP Paysage et Patrimoine)

e) Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. La couleur doit être choisie et adaptée à l'environnement de la construction et l'impact dans la rue et le quartier. (Voir annexe complémentaire et OAP Paysage et Patrimoine)

f) Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales. (Voir annexe complémentaire et OAP Paysage et Patrimoine)

g) Les extensions doivent s'inscrire dans la continuité du bâtiment et doivent être harmonieuses avec le monde qui l'entoure (environnement bâti et non bâti).

II. 3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) **Les éléments paysagers (vergers, bosquets, alignements, haies, etc) identifiés et localisés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 sont à conserver**. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte. Tous les aménagements, travaux, constructions ou installations nouvelles (y compris réseaux) entrainant l'abattage ou entamant leur système racinaire sont à éviter autant que possible. A défaut, tout projet d'abattage, quelle qu'en soit la raison, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. En cas de chute naturelle ou d'abattage

(mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité routière, projet d'aménagement ou de construction, …), il doit être replanté en compensation sur site au moins autant de sujets que ceux abattus. Dans le cas des **vergers,** les sujets à replanter seront des arbres fruitiers.

b) **Les espaces boisés classés existants ou à créer (forêts, bosquets, corridors, ripisylves, arbres remarquables, etc) identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L113-1 sont à conserver ou créer.** Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement est soumis à autorisation préalable.

c) **Les arbres remarquables identifiés et localisés sur les documents graphiques sont à conserver.** Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte. En cas de chute naturelle ou d'abattage d'arbre réalisé car rendu nécessaire (mauvais état phytosanitaire de l'arbre, problème de sécurité routière, …), il doit être replanté en compensation sur site.

d) Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles situées sur les **rives de cours d'eau**, sur une bande dont la largeur, à compter du sommet des berges, est égale à 6 mètres pour la Doller et le Soultzbach (cours d'eau principaux), et tous les autres cours d'eau permanents et à 5 mètres pour les cours d'eau temporaires ; cette interdiction ne s'applique pas aux installations nécessaires à la production d'énergie hydroélectrique, à la gestion ou à la mise en valeur des cours d'eau.

e) **Les milieux associés aux cours d'eau**, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23, sont protégés afin notamment de préserver leurs fonctionnalités et leurs rôles dépuration, de rétention et de stockage de l'eau, de stabilisation des berges, d'abri pour la biodiversité. Les constructions, les aménagements conduisant à l'imperméabilisation du sol, la suppression ou la réduction de la ripisylve, les installations susceptibles de perturber la dynamique latérale du cours d'eau et d'entraver la continuité latérale sont interdits. Des zones humides sont également associées aux cours d'eau, dans ce cas les règles ci-dessus s'appliquent.

f) En dehors des secteurs concernés par des OAP, où des mesures spécifiques d'évitement, de réduction et de compensation de l'impact sont imposés, les **zones humides** identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Par conséquent, tous travaux, occupations et usages des sols susceptibles de détruire ou de dégrader le milieu ou de perturber directement ou indirectement les fonctions des zones humides sont interdites. Sont en particulier visés les constructions de toute nature, les remblais, les excavations, les aménagements conduisant à l'imperméabilisation du sol, les dépôts, la création d'étangs…

g) Les plantations de haies monospécifiques* sont interdites sur tout le territoire ; seules les plantations de **haies champêtres mélangées*** composées d'**essences arbustives locales*** sont autorisées.

h) **En lisière* des massifs boisés** sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles qui ne répondent à aucune utilité publique ou collective, dans une bande de 10 mètres de largeur en avant de la lisière.

i) Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

j) **Les clôtures créées sur rue ne pourront excéder 1m50** par rapport au terrain naturel. S'il y a un mur-bahut il ne pourra excéder 1 m. Elles ne doivent pas entraver la visibilité pour la sortie des véhicules (notamment au niveau des angles de visibilité). Au-delà d'une hauteur de 1m, les clôtures devront être ajourées et composées d'un espace de minimum 10cm entre les lames ou barreaux (ou les éléments verticaux ou horizontaux). *Exemples page 85.*

k) Les obligations de clôtures à claire-voie ne s'appliquent pas aux éventuels portails ou portillons.

l) **Les clôtures créées sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2 mètres** par rapport au terrain naturel.

m) La hauteur totale des clôtures par rapport au terrain naturel est limitée à 1,5 mètres sur rue et à 2 mètres sur les fonds voisins. Toutefois, pour contribuer à l'homogénéité des hauteurs ainsi qu'à l'équilibre des parties pleines et ajourées des clôtures voisines, des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées après justification d'une implantation différente d'une clôture sur la parcelle voisine lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

n) **Le long d'une voie bruyante** définie par arrêté préfectoral **(cf. annexe n°5),** la hauteur de la clôture en mur plein donnant sur la voie peut être portée à 1,50 mètres par rapport au terrain naturel, à condition de ne pas gêner la circulation automobile ni de porter atteinte à sa sécurité.

o) Un **Coefficient de Biotope par Surface*** (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). **Les valeurs minimales du CBS et de la PLT sont fixées par les règles particulières de chaque zone et le mode de calcul est expliqué dans le lexique.**

Règle alternative : en cas d'impossibilité technique d'atteindre les CBS et PLT requis, la disposition suivante s'appliquera en lieu et place du CBS : les surfaces végétalisées seront maximisées autant que

techniquement possible sans pouvoir être inférieures à 20 % de la superficie des espaces libres de construction et devront comporter une épaisseur de terre d'au moins 30 centimètres. L'impossibilité technique devra être justifiée par l'une ou plusieurs des situations suivantes :

- L'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (dalle et fondations béton ou réseaux) ;
- La présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables) ;
- La configuration du bâti historique sur la parcelle ;
- La présence avérée d'un patrimoine archéologique ;
- La superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle, dent creuse étroite).

III

Stationnement

a) Sont soumis au respect des règles de stationnement les constructions neuves ou reconstructions, les extensions et changements de destination de bâtiments existants.

b) Le stationnement des véhicules lié aux occupations admises du sol est assuré **en dehors des voies publiques**.

c) Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ses besoins de stationnement sur le terrain d'assiette de son opération, il peut compenser la satisfaction de ses besoins par l'**acquisition ou location des places de stationnement** nécessaires au sein d'un parc public de stationnement ou au sein du parc privé, à moins de 150 mètres de son terrain et à condition d'en justifier la réalité par un cadre juridique, lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

d) Un pétitionnaire peut également satisfaire à ses besoins de stationnement dans le cadre d'une **mutualisation de places de stationnement** existantes ou à créer entre plusieurs propriétaires, à moins de 150 mètres de son terrain et à condition de justifier d'un cadre juridique pour sa mise en œuvre, lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

e) Dans le cas d'un permis groupé ou d'une opération d'aménagement d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il pourra être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un **parc de stationnement commun**.

f) Les besoins en stationnement non pourvus par les normes énoncées dans les règles particulières de stationnement propres à chaque zone seront calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations de l'opération ou justifiés et explicités en fonction de l'importance, de la vocation et de la localisation du projet. **Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations**, le nombre total des places de stationnement sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

g) **Pour toute extension ou changement de destination d'un bâtiment existant**, le nombre de places exigé est celui obtenu par application de la norme à la totalité du projet avec déduction de l'application de la norme à l'état initial. Les places de stationnement existantes à l'état initial sont néanmoins conservées et ajoutées à cette application de la norme. Elles ne devront pas être non closes si la configuration initiale du terrain ne le permet pas.

h) Pour toute construction, extension ou changement de destination à usage d'**équipements d'intérêt collectif ou de service public**, le nombre de places de stationnement VP et vélo à créer est déterminé en fonction de l'importance, de la vocation, de la localisation et des besoins du projet. Le calcul doit être justifié par le pétitionnaire à l'appui de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

i) Les places de stationnement destinées aux véhicules particuliers (VP) doivent présenter une **longueur minimale de 5 mètres ainsi qu'une largeur minimale de 2,5 mètres.**

j) Les espaces destinés au **stationnement des vélos** seront dimensionnés sur la base de **1,5 m2** par place.

k) Les places de stationnement VP réalisées en extérieur doivent être majoritairement aménagées avec des **revêtements permettant d'assurer l'infiltration ou la récupération sur place des eaux de pluie**. En cas d'infiltration impossible liée à la nature du sol, les eaux de pluie pourront être dirigées vers le réseau collecteur destiné à cet effet, s'il existe.

IV

Équipement et réseaux

IV.1

Desserte par les voies

a) Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès depuis une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique d'une largeur minimale de 3 mètres.

b) Un projet peut être refusé si les accès présentent un **risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celles qui utilisent ces accès ; cette sécurité doit être appréciée au regard notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

c) Le **nombre d'accès** sur les voies ouvertes à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

d) Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

e) Les **voies nouvelles en impasse** sont autorisées dès lors qu'elles ne dépassent pas une longueur de 100 mètres et qu'elles sont aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de service et de secours de faire demi-tour.

IV.2

Desserte par les réseaux

a) Le branchement sur le **réseau public de distribution d'eau potable** est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable.

b) Le branchement sur le **réseau collectif d'assainissement** est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées. Si des effluents non domestiques sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement des eaux usées, l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à la prise en charge par le pétitionnaire d'un prétraitement approprié de ces effluents avant leur rejet dans le réseau collectif.

c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou lorsque le branchement sur ce réseau est impossible, l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à la prise en charge par le pétitionnaire d'un **système d'assainissement autonome** conforme à la législation en vigueur.

d) Tout nouvel aménagement de voirie doit permettre le traitement et la gestion des **eaux pluviales** par des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert de type noues, fossés ou espaces verts creux adaptés à l'opération et au terrain et combinant la lutte contre les inondations avec d'autres fonctions, paysagères, écologiques ou récréatives. En cas de largeur insuffisante et lorsqu'il existe un réseau collecteur des eaux pluviales, les eaux de pluie pourront être reprises par ce réseau.

e) Les eaux de pluie de toitures et de surfaces imperméabilisées des parcelles privatives doivent être infiltrées ou collectées sur la parcelle. En cas d'existence d'un **réseau collecteur des eaux pluviales,** elles pourront être rejetées dans ce réseau à condition d'en réguler le débit par une cuve tampon.

f) Tous les nouveaux **réseaux secs** sont enterrés et raccordés aux réseaux publics.

g) Les installations d'acheminement, de commutation et de routage des **communications électroniques** sont obligatoires pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des normes techniques en vigueur. Des gaines d'attente pour la connexion aux réseaux numériques seront posées lors des travaux de viabilisation.

IV.3
Emplacements réservés

a) Les emplacements réservés pour voiries, réseaux et équipements d'intérêt collectif sont répertoriés et caractérisés dans le tableau ci-après et sont figurés au règlement graphique.

N°	Surface (m²)	Bénéficiaire	Objet
Bunhaupt-le-Bas			
1	149	Commune	Accès au secteur agricole
2	843	Commune	Cheminement modes doux
3	782	Commune	Cheminement modes doux
4	6316	Département	Création d'un carrefour giratoire
5	986	Commune	Aménagement du carrefour
6	620	Commune	Accès au secteur agricole
7	492	Commune	Voirie de desserte locale
8	444	Commune	Accès zone AUp
9	182	Commune	Accès zone AUp
10	464	Commune	Accès zone AUp
11	515	Commune	Accès zone AUp
Bunhaupt-le-Haut			
12	838	Commune	Accès au secteur agricole
13	235	Commune	Accès au secteur agricole
14	605	Commune	Cheminement modes doux
15	279	Commune	Accès zone AUp
16	415	Commune	Cheminement modes doux
17	1443	Département	Cration d'un carrefour voirie
18	557808	Etat	Branche Est du TGV Rhin-Rhône
19	7962	Commune	Extension cimetière
20	716	Commune	Accès au secteur agricole
Dolleren			
21	23	Commune	Elargissement de rue
Guewenheim			
22	7020	Commune	Création d'une alle omnisport
Kirchberg			
23	217	Commune	Cheminement modes doux
Lauw			
24	425	Commune	Voirie de desserte locale
Le Haut-Soultzbach			
25	60	Commune	Rectification de carrefour
26	116	Commune	Cheminement modes doux
27	362	Commune	Création de stationnement public
58	259468	Etat	Branche Est du TGV Rhin-Rhône
Masevaux-Niederburck			
28	1719	Commune	Extension du Cimetière
29	2745	Commune	Création d'équipement
30	78	Commune	Cheminement modes doux
31	145	Commune	Elargissement de voirie
32	85	Commune	Cheminement modes doux
33	269	Commune	Elargissement de voirie
34	196	Commune	Elargissement de voirie
35	741	Commune	Cheminement modes douux
36	1757	Commune	Création d'équipement
37	712	Commune	Création d'équipement
38	2556	Commune	Voirie de desserte locale
39	256	Commune	Accès zone A
Oberbruck			
40	925	Commune	Voirie de desserte locale
41	53	Commune	Cheminement modes doux
Rimbach-Près-Masevaux			
42	792	Commune	Création d'une aire de retournement
43	618	Commune	Extension du Cimetière
Sentheim			
44	401	Commune	Voie de désenclavement
45	2131	Commune	Cheminement modes doux
Sewen			
46	191	Commune	Accès zone A
47	2128	Commune	Réservoir intercommunal
48	93	Commune	Voirie de desserte locale
Sickert			
49	136	Commune	Accès zone A
50	120	Commune	Accès zone A
51	64	Commune	Voie de de désenclavement
Soppe-le-Bas			
52	223217	Etat	Branche Est du TGV Rhin-Rhône
53	1128	Commune	Création d'équipement
54	313	Commune	Accès zone A
55	192	Commune	Accès zone A
56	426	Commune	Accès zone AUp
57	1290	Commune	Création d'équipement

LES RÈGLES PARTICULIÈRES

APPLICABLES PAR ZONE

ZONE AGRICOLE (A)
ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)
ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT PRINCIPAL (UP)
ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT SECONDAIRE (US)
ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (UC)
ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (UE)
ZONE À URBANISER (AU)

RÈGLES EN ZONE AGRICOLE (A)

La **zone agricole (A)** regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle distingue deux secteurs :

- **Un secteur Ai (i pour « inconstructible »)** de protection renforcée pour des raisons **de forte sensibilité environnementale ou/et paysagère ;**
- **Un secteur As (S pour « ski » ou « sport »)** couvrant les domaines skiables du Ballon d'Alsace et du Schlumpf, aménagés pour la pratique du ski et d'activités de glisse en hiver ou pour la pratique d'activités sportives de plein air en été.
- **Un secteur Ag (g pour « gîtes »)** couvrant les établissements agricoles qui ont une activité de gîtes, refuges ou fermes-auberges

Les secteurs Ag et As constituent des **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** pour autoriser les constructions et les aménagements nécessaires aux activités existantes sur ces zones.

A / I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros			x
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtel			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition			x

A / I.1

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone A et dans les secteurs Ai, sont interdits :

a) **Dans les espaces prairiaux ou de prés-vergers, l'abattage du verger en vue d'une plantation forestière**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour motif de préservation de la biodiversité ;

b) **Après coupe rase d'une plantation forestière, la replantation à des fins d'exploitation forestière**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour motif de gestion plus durable de la biodiversité ;

Sont interdites, en sus, **toutes les autres occupations et utilisations du sol non autorisées** au chapitre I.2 suivant.

A / I.2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur Ai sont autorisés **:**

a) **Les extensions mesurées des constructions existantes à destination d'habitat** à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles se limitent à 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi ;
b) **Les extensions mesurées des exploitations agricoles existantes** à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elles se limitent à 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi.
c) **Les travaux, équipements, ouvrages et installations d'intérêt public nécessaires**, notamment ceux liés à l'assainissement et aux risques naturels, dès lors qu'ils prennent en compte les enjeux environnementaux inhérents au site d'implantation et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;
d) **Les abris de pâture ainsi que les serres en structures démontables**. Les abris de pâture ne pourront excéder 20m² d'emprise en sol, ils devront être démontables sans dalle et composés de 3 côtés ouverts.

Dans le secteur As, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et dès lors qu'ils se situent à l'intérieur du STECAL correspondant délimité au règlement graphique :

a) Les travaux de transformation et d'extension mesurée des **bâtiments existants d'hébergement et de restauration** des domaines skiables, dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi, sans pouvoir excéder 500m² de surface de plancher totale ;

b) Les travaux de transformation et d'extension mesurée des **bâtiments existants d'entretien et d'accueil des domaines skiables**, dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi, sans pouvoir excéder 150m² de surface de plancher totale ;

c) **La création et l'extension de logements** , dès lors que ces derniers sont exclusivement **réservés au personnel** dont la présence permanente sur place est indispensable à l'exploitation des domaines et dès lors qu'ils sont aménagés **à l'intérieur ou en continuité des constructions existantes utilisées pour l'entretien et l'exploitation de ces mêmes domaines** dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi sans pouvoir excéder 150m² de surface de plancher totale ;

d) L'aménagement d'**aires de stationnement végétalisées et filtrantes** ouvertes au public liées à la fréquentation des domaines en toute saison ;

Dans le secteur Ag sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou d'être complémentaire à l'activité agricole et dès lors qu'ils se situent à l'intérieur du STECAL correspondant, délimité au règlement graphique **:**

a) Les travaux de transformation et d'extension mesurée des **bâtiments existants d'accueil, d'hébergement et de restauration**, (type gîtes, chambres d'hôtes…) dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi sans pouvoir excéder 500m² de surface de plancher totale ;
b) Les travaux de transformation et d'extension mesurée des **refuges existants** dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi et sans pouvoir excéder 200m² de surface de plancher totale ;
c) Les extensions de constructions et installations existantes nécessaires aux **exploitations agricoles*** et à la transformation et à la valorisation de leur production ;

En dehors du secteur Ai et des STECAL, sont autorisés :

a) Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions et changements de destination de constructions et installations existantes nécessaires aux **exploitations agricoles*** et à la transformation et à la valorisation de leur production ;

b) Les constructions nouvelles ainsi que les extensions à destination de logement, dès lors qu'ils sont nécessaires au **logement des exploitants agricoles sur le site de leur exploitation** ;

c) Les extensions mesurées des **constructions existantes à destination d'habitat** à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles

se limitent à 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi ;

d) Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage par le symbole ★ vers la destination hébergement, en restant inférieur à 500m² de surface de plancher, et dès lors que l'activité est complémentaire à l'activité agricole.

e) Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** suivantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Constructions et installations nouvelles ainsi qu'extension et changement de destination de constructions existantes dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation (voir liste p. 17).

f) Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des **installations classées au titre du Code de l'environnement**, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et le voisinage et qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

A / I.3
Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité fonctionnelle

Sans objet

A / II
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A / II.1
Volumétrie et implantation des constructions

a) Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions autorisées sont implantées :

- **En dehors des points hauts du relief** (lignes de crêtes, sommets de buttes et de talus) et des points bas de fonds de vallée ;
- **À une distance minimale de l'alignement** des voies de 100 mètres de l'autoroute, 35 mètres des routes nationales, 25 mètres des routes départementales et 10 mètres des autres voies ; *(L'interdiction mentionnée 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 ; Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes)*

- **Avec une hauteur maximum** des constructions limitée à **12 mètres** au faîtage par rapport au terrain naturel

b) Les façades de plus grande longueur des bâtiments à construire doivent être parallèles aux courbes de niveau.

c) Les constructions et extensions venant s'adjoindre à un ou plusieurs bâtiments déjà construits sur la parcelle doivent s'inscrire en cohérence avec les implantations et formes des bâtiments existants :

- Par leur implantation perpendiculaire ou/et parallèle à celle des autres bâtiments ;
- Par leur alignement avec au moins une façade des autres bâtiments sur au moins la moitié du linéaire de la façade principale réalisée ;
- Par des pentes de toiture et des matériaux identiques aux autres bâtiments ;

d) Les installations et ouvrages techniques ainsi que les dispositifs de très faible emprise (de type silo, tour de séchage, antenne, cheminée ou autre) qui nécessitent de la hauteur ne sont pas règlementés en hauteur ;

A / II.2
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les bâtiments et installations à vocation agricole existants à la date d'approbation du PLUi, avec les bardages en façade en bois et descendus jusqu'au sol doivent être conservés. Afin d'éviter le pourrissement du bois, et de le protéger des intempéries et de l'humidité (pluie, neige), il est autorisé de garder un soubassement maçonné de 50 cm à 1 m de hauteur.

A / II. 3
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Seules sont autorisées les clôtures sur rue réalisées selon la règle générale II.3.k, les clôtures destinées à parquer le bétail ou les clôtures ajourées en bois installées autour des bâtiments existants ou des constructions nouvelles.

b) **Dans les secteurs A et Ai, le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 70** % et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 50** %.

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

c) **Dans les secteurs A_G et A_S**, correspondant aux STECAL, **les surfaces végétalisées ne pourront être inférieures à 70% de la superficie** totale de la parcelle.

A / III
Stationnement

Voir règles générales.

A / IV
Equipement et réseaux

Voir règles générales.

RÈGLES PARTICULIÈRES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

La **zone naturelle et forestière (N)** regroupe les espaces à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Elle distingue trois secteurs :

- **Un secteur N_i (i pour « inconstructible »)** de protection renforcée pour des raisons de forte sensibilité paysagère ou/et environnementale ;
- **Un secteur N_L (L pour « Loisirs »)** dédié aux abris de pêche existants ainsi qu'à la mise en valeur récréative, scientifique et éducative des cours d'eau, plans d'eau et sentiers.
- **Un secteur Nh (h pour « hébergement et habitat isolé »)** dédié à l'hébergement touristique et loisirs de plein air (camping, accrobranches) ainsi qu'à l'habitat spécifique sous forme de constructions légères démontables et/ou mobiles (tiny house, habitat gens du voyage).

Les secteurs N_L et Nh constituent des **Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)** pour autoriser les constructions et les aménagements nécessaires aux activités existantes à ces secteurs.

N / I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtel			x
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

N / I.1
Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Ni, sont interdites :

a) **Dans les espaces prairiaux ou de prés-vergers, la suppression du couvert végétal en herbe et/ou l'abattage du verger en vue d'une plantation forestière**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour motif de préservation de la biodiversité ;

b) **Après coupe d'exploitation d'une plantation forestière, la replantation à des fins d'exploitation forestière**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour motif de gestion plus durable de la biodiversité ;

c) **Dans le secteur NL**, sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles ainsi que toutes les extensions de constructions ou d'installations existantes qui ne sont pas nécessaires à la mise en valeur récréative, scientifique et éducative des cours d'eau, plans d'eau et sentiers ;

d) **Dans le secteur Nh**, sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles ainsi que toutes les extensions de constructions ou d'installations existantes qui ne sont pas citées à l'article I.2 ci-dessous

e) **En dehors des secteurs NL et Nh,** sont interdits les changements de destination des bâtiments existants à vocation agricole, sauf si le changement de destination concerne l'exploitation forestière.

Sont interdites en sus, **toutes les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées** au chapitre I.2 suivant.

N / I.2
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur Ni sont autorisés :

a) Les extensions mesurées des **constructions existantes à destination d'habitat** à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles se limitent à 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi ;

b) Les extensions mesurées des **exploitations agricoles existantes** à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elles se limitent à 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi.

c) **Les travaux, équipements, ouvrages et installations d'intérêt public nécessaires**, notamment ceux liés à l'assainissement et aux risques naturels, dès lors qu'ils prennent en compte les enjeux environnementaux inhérents au site d'implantation et qu'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère ;

Dans le secteur NL, sont autorisés dès lors qu'ils se situent à l'intérieur du STECAL correspondant délimité au règlement graphique **:**

a) Les travaux, équipements et installations nouvelles nécessaires à la **mise en valeur récréative, scientifique et éducative des cours d'eau, plans d'eau et sentiers** (arboretum, panneaux) ;
b) Les extensions mesurées des **abris de pêches existants** sans pouvoir excéder 20m² d'emprise au sol ;

Dans le secteur Nh, sont autorisés dès lors qu'ils se situent à l'intérieur du STECAL correspondant délimité au règlement graphique **:**

a) L'aménagement des **terrains de campings existants** ;

b) Les constructions nouvelles ainsi que les extensions et changements de destination de constructions existantes à destination d'**hébergements touristiques** ou d'**habitat spécifique** (gens du voyage à Sentheim, tiny house à Guewenheim…), dès lors qu'ils constituent des **constructions légères, démontables et/ou mobiles** (mobile-home, caravane, roulotte…). Chaque site est limité à 10 constructions maximum, un ratio de 20 m² d'emprise au sol par unité louée et ils ne pourront excéder 200m² de surface de plancher totale cumulée sur l'ensemble de l'unité foncière ;

En dehors des secteurs Ni et des STECAL, sont autorisés :

a) Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions et changements de destination de constructions et installations existantes nécessaires aux **exploitations agricoles* ou forestières** et à la transformation et à la valorisation de leur production ;

b) Les constructions nouvelles ainsi que les extensions à destination de logement, dès lors qu'ils sont nécessaires au **logement des exploitants agricoles sur le site de leur exploitation** ;

c) Les extensions mesurées des **constructions existantes à destination d'habitat** à la date d'approbation du PLUi, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles se limitent à 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLUi ;

d) **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** suivantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Constructions, extensions, installations et aménagements liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, haltes nautiques et pontons, aires de stationnement nécessaires à ces activités) ;
- Constructions et installations nouvelles ainsi qu'extension et changement de destination de constructions existantes dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation (voir liste p. 17).

e) Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des **installations classées au titre du Code de l'environnement**, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et le voisinage et qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

N / I.3
Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

N / II
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N / II.1
Volumétrie et implantation des constructions

a) Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions autorisées sont implantées :

- **En dehors des points hauts du relief** (lignes de crêtes, sommets de buttes et de talus) et des points bas de fond de vallée ;
- **À une distance minimale de l'alignement des voies** de 100 mètres de l'autoroute, 35 mètres des routes nationales, 25 mètres des routes départementales et 10 mètres des autres voies ; *(L'interdiction mentionnée 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 ; Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes)*
- **Avec une hauteur maximum des constructions limitée à 10 mètres au faîtage** par rapport au terrain naturel

b) Les façades de plus grande longueur des bâtiments à construire doivent être parallèles aux courbes de niveau.

c) Les constructions et extensions venant s'adjoindre à un ou plusieurs bâtiments déjà construits sur la parcelle doivent s'inscrire **en cohérence avec les implantations et formes des bâtiments existants** :

- Par leur implantation perpendiculaire ou/et parallèle à celle des autres bâtiments ;
- Par leur alignement avec au moins une façade des autres bâtiments sur au moins la moitié du linéaire de la façade principale réalisée ;

- Par des pentes de toiture et des matériaux identiques aux autres bâtiments ;

d) Les installations et ouvrages techniques ainsi que les dispositifs de très faible emprise (de type silo, tour de séchage, antenne, cheminée ou autre) qui nécessitent de la hauteur ne sont pas règlementées en hauteur ;

e) La hauteur des petites constructions et installations nécessaires à la pratique de la chasse (abris de chasse), à l'exploitation des étangs de pêche, à la maintenance technique ou à la valorisation énergétique des retenues d'eau est limitée à 5 mètres hors tout par rapport au terrain naturel.

f) **En secteurs N_L et N_h,** pour les constructions, extensions et installations leur **hauteur est limitée à 5 mètres** hors tout par rapport au terrain naturel.

N / II.2

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

N / II. 3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) Seules sont autorisées les clôtures sur rue réalisées selon la règle générale II.3.k, les clôtures destinées à parquer le bétail ou les clôtures ajourées en bois installées autour des bâtiments existants ou des constructions nouvelles.

b) **Dans les secteurs N et Ni, le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 70** % et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 50** %.

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

c) **En secteurs N_L et N_h** correspondant au STECAL, **les surfaces végétalisées ne pourront être inférieures à 70% de la superficie** totale de la parcelle.

N / III

Stationnement

Voir règles générales.

N / IV

Equipement et réseaux

Voir règles générales.

RÈGLES EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT PRINCIPAL (UP)

La **zone urbaine de développement principal (UP)** correspond aux parties urbanisées proches des équipements et services du quotidien ou/et du commerce artisanal et desservies (ou faciles à desservir) par les transports collectifs ou partagés. Elle intègre les tissus denses des centres urbanisés des communes ainsi que certains développements plus récents situés à leur proximité immédiate.

Zone de mixité fonctionnelle et sociale, elle accueille la majeure partie du développement urbain à l'exclusion des commerces de grande surface et des activités non compatibles avec la fonction d'habiter, avec l'objectif d'améliorer l'urbanité, en termes de densité, d'alignement, de mitoyenneté et de rapport à l'espace public.

Elle distingue un **secteur UP_C (C pour « centre » ou/et « commerce »)** situé autour des rues centrales et commerciales des pôles de l'armature, dans lequel s'applique une règle particulière de préservation de la destination commerciale des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée de bâtiments existants.

Elle distingue également certaines règles différenciées UP 1 / UP 2 / UP 3 qui correspondent à 3 secteurs du territoire ne présentant pas les mêmes caractéristiques urbaines et paysagères, ni les mêmes besoins en stationnement et réseaux.

UP 1 : Haute-Vallée
UP2 : Pôle d'ancrage
UP 3 : Avant-Vallée

UP / I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerces et activités de service*	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	x		
	Hôtel		x	
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

UP / I.1

Occupations et utilisations du sol interdites

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont notamment interdites** :

- Les nouvelles activités d'**entrepôt** ;
- Les constructions et extensions destinées à l'**industrie** ainsi que le changement de destination vers cette destination, dès lors que celle-ci ne relève pas d'une activité artisanale définie par l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.
- L'aménagement de **terrains de camping / caravaning** ou de **parcs résidentiels de loisirs** ;
- La construction et l'extension de **garages collectifs de caravanes** ou de **résidences mobiles de loisirs**.

b) De manière générale, sont interdites les **occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone et la fonction d'habiter**, en matière notamment de voisinage, d'environnement et de paysage **ou qui ne sont pas autorisées aux chapitres UP/I.2 et UP/I.3 suivants**.

UP / I.2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas entraîner ou accroître des risques et des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et la fonction d'habiter, **sont autorisés** les constructions et installations nouvelles, les extensions de constructions ou installations existantes ainsi que les changements de destination pour les destinations ou sous-destinations suivantes :

a) **Commerce et activités de service ainsi qu'équipements d'intérêt collectif et services publics à implantation unique,** qui répondent aux besoins de l'ensemble de la vallée, dès lors qu'ils sont réalisés dans la commune déléguée de Masevaux ;

b) **Commerce et activités de service ainsi qu'équipements d'intérêt collectif et services publics qui répondent aux besoins de plusieurs communes** autour de la commune d'implantation.

c) **Artisanat et commerce de détail** dès lors que la surface de vente reste **inférieure à 300 m²** ou que les extensions qui conduisent à dépasser 300 m² de surface de vente correspondent à un besoin de modernisation, dans la limite d'une surface de vente augmentée de 30 % par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi ;

d) **Entrepôt**, à condition que le bâtiment soit attenant à l'activité déjà présente sur le site, qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, avec le caractère résidentiel environnant, et qu'il ne génère aucune nuisance pour les riverains.

e) **Industrie** dès lors qu'elle relève d'une activité artisanale définie par l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

f) **Hôtel**, en restant inférieur à 500m² de surface de plancher ;

UP / I.3

Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

a) **En secteur UP$_{C\ 1\ et\ 3}$, les locaux situés en rez-de-chaussée** de bâtiments existants et dont l'utilisation commerciale a cessé après la date d'approbation du PLUi **ne peuvent être réutilisés que pour une destination d'artisanat et de commerce de détail**. Dans le cas où le local n'a pas retrouvé de nouvelle destination commerciale cinq ans après la déclaration de cessation d'activité, celui-ci peut accueillir toute autre destination autorisée au sein de la zone UP, à condition que les ouvertures existantes en vitrine sur la rue soient conservées.

b) **En secteur UP$_{C\ 2}$,** (pôle d'ancrage) **les locaux situés en rez-de-chaussée** de bâtiments existants **ne peuvent être réutilisés que pour une destination d'artisanat et de commerce de détail**. Les ouvertures existantes en vitrine sur la rue doivent être conservées.

UP1 / II – HAUTE-VALLEE

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UP1 / II.1 – Haute-Vallée

Volumétrie et implantation des constructions

a) Les façades des constructions nouvelles sont édifiées à une **distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite du domaine public sur au moins 50 % du linéaire de façade sur rue**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP. Toutefois, pour contribuer à l'homogénéité des alignements voisins, ou pour des raisons techniques, une distance plus éloignée peut être autorisée après justification d'une implantation différente d'une construction voisine lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cela ne concerne pas les annexes et constructions de second rang.

b) Les façades principales des constructions nouvelles sont orientées par rapport à la rue, soit de façon parallèle (mur gouttereau), soit de façon perpendiculaire (mur pignon).
Toutefois, si les constructions existantes environnantes sont implantées selon des angles différents les constructions nouvelles peuvent alors suivre ces implantations.

c) **Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite ou en retrait de la limite séparative**. En cas de retrait, lorsque la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à la limite parcellaire est comprise **entre 0 et 2 mètres, la façade sur limite ne doit pas comporter de baies** et le bâtiment doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).

d) Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

e) Dans le cas où un pignon aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut s'adosser sur toute la hauteur de ce pignon, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après ;

f) Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après.

g) Les hauteurs à l'égout et au faitage de toiture des constructions et surélévations nouvelles ne doivent pas être supérieures à une **hauteur limite de 8 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage** ;

h) La hauteur des extensions horizontales de bâtiments existants ne doit pas être supérieure à celle du corps de bâtiment principal auquel elle est adossée.

i) **Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur les bâtiments ou parties de bâtiments dont les façades ne sont pas visibles depuis la rue** ; les règles de hauteur précédentes spécifiées par rapport à l'égout du toit s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*. Les annexes de type garage ne sont pas concernées par cette règle.

UP1 / II.2 Haute-Vallée

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

UP1 / II. 3 Haute-Vallée

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 50 % et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 30 %.**

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

UP1 / III - HAUTE-VALLEE

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi **en fonction de la destination des bâtiments** :

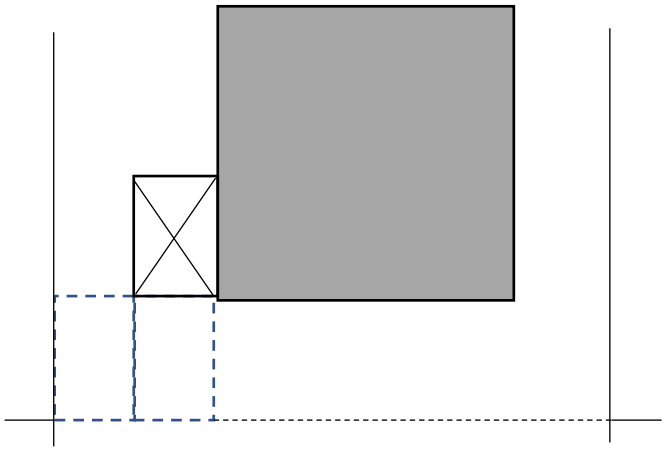
Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toutes opérations de 5 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipements sportifs	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, un **nombre minimal d'emplacements est à créer pour les cycles à raison d'au moins deux emplacements par logement** et un emplacement couvert pour 100 m2 de surface de plancher créée pour toute autre destination.

Schéma explicatif : *(à titre indicatif)*

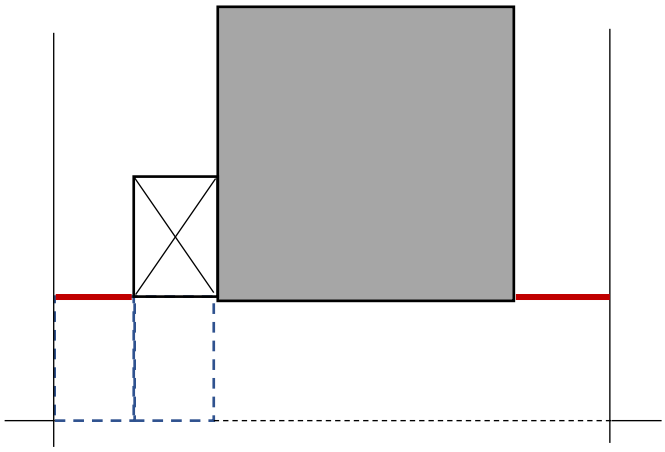
STATIONNEMENT NON CLOS

OPTION A : aucune clôture en limite de rue



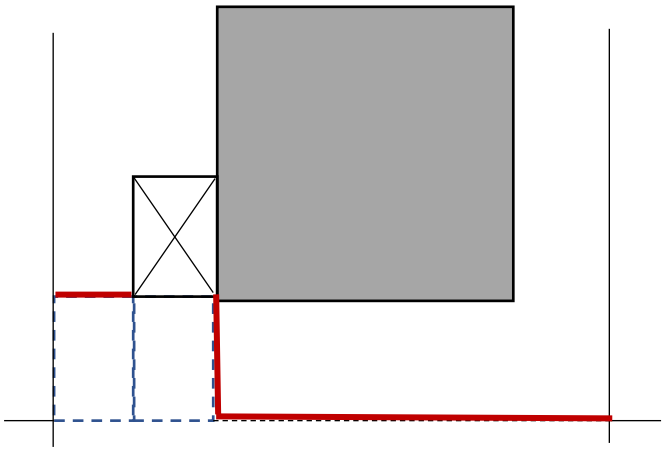
Domaine public (rue)

OPTION B : clôture intégralement en recul



Domaine public (rue)

OPTION C : clôture en recul partiel



Domaine public (rue)

UP1 / IV - HAUTE-VALLEE

Equipement et réseaux

UP1 / IV.1 Haute-Vallée

Desserte par les voies

a) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique pour desservir de nouvelles constructions sont conçues de façon à en partager l'usage avec les différents modes de déplacements du quotidien, avec les pratiques sociales de voisinage et avec les véhicules encombrants de secours, de collecte des ordures ménagères, de déneigement, de livraison ou de déménagement. Un profil en travers de largeur réduite et non ségrégatif des différents usages de la voie sera privilégié,

b) La largeur de la **chaussée*** ne doit pas pouvoir dépasser une **largeur maximale de 6 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

c) Les voies nouvelles devront néanmoins respecter une **largeur de chaussée minimale de 3,5 mètres** pour desservir jusqu'à trois logements et une **largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour desservir plus que trois logements**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

UP1 / IV.2 Haute-Vallée

Desserte par les réseaux

Voir règles générales.

UP1 / IV.3 Haute-Vallée

Emplacements réservés

Voir règles générales.

UP2 / II – POLE D'ANCRAGE

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UP2 / II.1 Pôle d'ancrage

Volumétrie et implantation des constructions

a) Les façades des constructions nouvelles sont édifiées à **une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite du domaine public sur au moins 50 % du linéaire de façade sur rue**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP.
Toutefois, pour contribuer à l'homogénéité des alignements voisins, une distance plus éloignée peut être autorisée après justification d'une implantation différente d'une construction voisine lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cela ne concerne pas les annexes et constructions de second rang.

b) Les façades principales des constructions nouvelles sont orientées par rapport à la rue, soit de façon parallèle (mur gouttereau), soit de façon perpendiculaire (mur pignon), sauf si les constructions existantes environnantes sont implantées selon des angles différents qui peuvent alors être repris pour l'implantation.

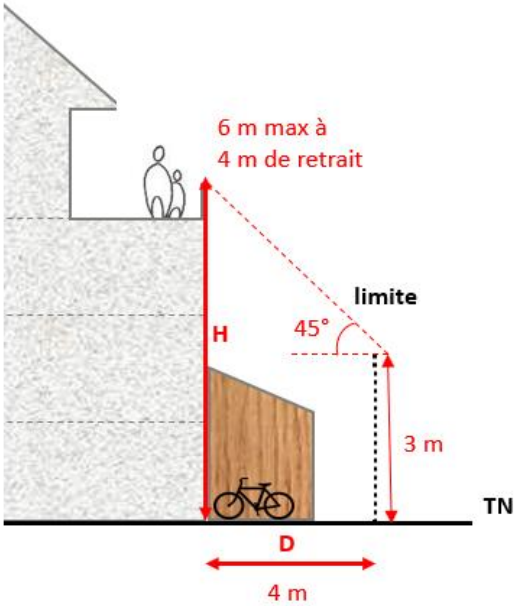
c) Les constructions nouvelles peuvent s'implanter **en limite parcellaire latérale ou en retrait**. En cas de retrait, la nouvelle construction **ne doit créer aucune gêne à la propriété voisine** et doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).

d) Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

e) **En fond de parcelle**, les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci, selon les règles suivantes :

- Dans le volume situé entre la limite du fond de parcelle et un recul de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant en limite
- Dans le cas où un mur aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut s'adosser sur toute la hauteur de ce mur, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après. Une attention particulière sera portée à la perspective architecturale du projet ;

Schéma explicatif :



f) Les hauteurs à l'égout et au faitage de toiture des constructions et surélévations nouvelles ne doivent pas être supérieures à une **hauteur limite de 11 mètres à l'égout du toit et de 16 mètres au faîtage** ;

g) **Le nombre de niveaux des constructions y compris les combles ne pourra excéder 4** ;

h) La hauteur des extensions horizontales de bâtiments existants ne doit pas être supérieure à celle du corps de bâtiment principal auquel elle est adossée ;

i) Si un bâtiment est reconstruit après démolition, il devra conserver la même hauteur qu'à l'état initial ;

j) **Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur les bâtiments ou parties de bâtiments dont les façades ne sont pas visibles depuis la rue** ; les règles de hauteur précédentes spécifiées par rapport à l'égout du toit s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*.

k) Lorsqu'un bâtiment existant est déjà édifié en bordure de rue, l'implantation et la hauteur des constructions nouvelles édifiées à l'arrière (sur une même unité foncière ou sur une parcelle détachée accessible depuis la voie publique), sont déterminées de façon à :

- Assurer une exposition directe à la lumière naturelle et aux apports solaires des pièces principales de vie ou de travail, tel que défini à la règle générale II.2 b) ;
- Ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant déjà édifié sur la rue.

UP2 / II.2 Pôle d'ancrage

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés par d'autres volets de type battants. Les volets roulants peuvent être autorisés en complément si le caisson est positionné à l'intérieur de la construction ou intégré au linteau.

UP2 / II. 3 Pôle d'ancrage

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 30 % et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 20 %.**

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

UP2 / III – POLE D'ANCRAGE

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi **en fonction de la destination des bâtiments** :

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toute opération de construction comportant plus de 2 logements, il est exigé la réalisation d'un minimum d'une place de stationnement par logement et par tranche complète de 60 m² de surface de plancher créée. En complément, une place de stationnement destinée aux visiteurs est exigée par tranche de cinq places de stationnement réalisées. Les places de stationnement réservées aux visiteurs doivent être aménagées en extérieur.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins une place de stationnement VP pour 5 places assises ;

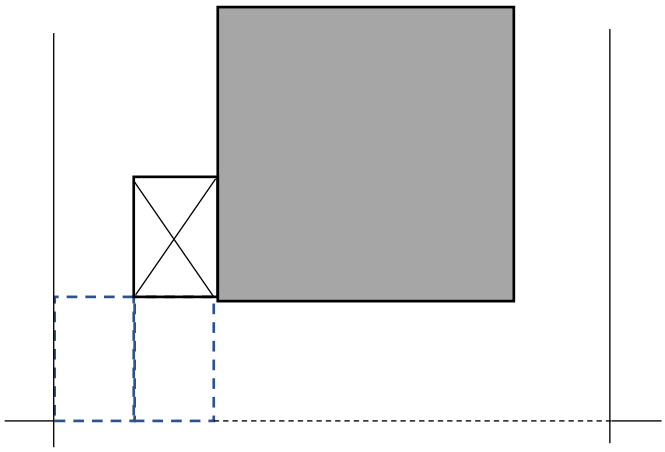
b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, un **nombre minimal d'emplacements est à créer pour les cycles à raison d'au moins un emplacement par logement** et un emplacement couvert pour 100 m2 de surface de plancher créée pour toute autre destination.

c) La **dérogation aux règles de stationnement** pourra être accordée au regard de plusieurs critères :
- Les difficultés techniques liées à la nature des sols, à la taille ou la configuration de la parcelle, au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle, à l'impossibilité de créer une rampe d'accès (obligeant à la réalisation d'un ascenseur à voiture) ou aux risques d'inondations ;
- La proximité d'une offre de stationnement publique ou privée non saturée ;
- La proximité d'une offre d'auto-partage ;

Schéma explicatif : *(à titre indicatif)*

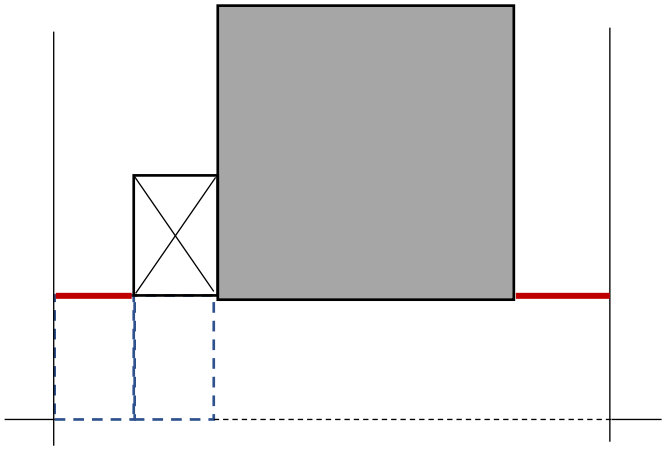
STATIONNEMENT NON CLOS

OPTION A : aucune clôture en limite de rue



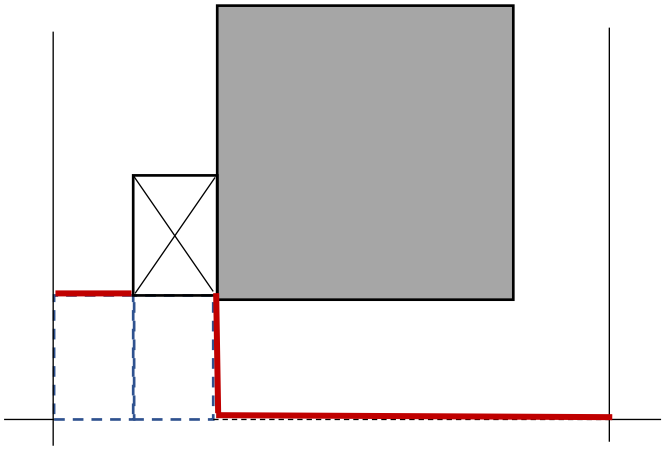
Domaine public (rue)

OPTION B : clôture intégralement en recul



Domaine public (rue)

OPTION C : clôture en recul partiel



Domaine public (rue)

UP2 / IV – POLE D'ANCRAGE

Equipement et réseaux

UP2 / IV.1 Pôle d'ancrage

Desserte par les voies

a) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique pour desservir de nouvelles constructions sont conçues de façon à en partager l'usage avec les différents modes de déplacements du quotidien, avec les pratiques sociales de voisinage et avec les véhicules encombrants de secours, de collecte des ordures ménagères, de déneigement, de livraison ou de déménagement. Un profil en travers de largeur réduite et non ségrégatif des différents usages de la voie sera privilégié,

b) La largeur de la **chaussée*** ne doit pas pouvoir dépasser une **largeur maximale de 6 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

c) Les voies nouvelles devront néanmoins respecter une **largeur de chaussée minimale de 4 mètres** pour desservir jusqu'à trois logements et une **largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour desservir plus que trois logements**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

d) Les **voies nouvelles en impasse** ne doivent pas desservir plus de 3 logements.

UP2 / IV.2 Pôle d'ancrage

Desserte par les réseaux

Voir règles générales

UP2 / IV.3 Pôle d'ancrage

Emplacements réservés

Voir règles générales.

UP3 / II – AVANT-VALLEE

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

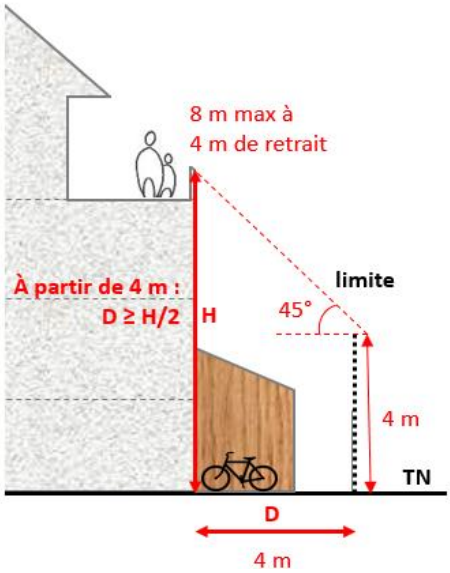
UP3 / II.1 Avant-vallée

Volumétrie et implantation des constructions

a) Les façades des constructions nouvelles sont édifiées à une **distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite du domaine public sur au moins 50 % du linéaire de façade sur rue**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP.
Toutefois, pour contribuer à l'homogénéité des alignements voisins, une distance plus éloignée peut être autorisée après justification d'une implantation différente d'une construction voisine lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cela ne concerne pas les annexes et constructions de second rang.

b) **Dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres**, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant en limite.
Au-delà d'un recul de 4 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après ;

Schéma explicatif :



c) Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

d) Dans le cas où un pignon aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut se juxtaposer sur toute la hauteur de ce pignon, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après ;

e) Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent se juxtaposer les uns aux autres, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après ;

f) Dans le cas où sont présentes deux places de stationnement existantes non closes, la demande de carport devra obligatoirement maintenir les deux places.

g) Les hauteurs à l'égout et au faitage de toiture des constructions et surélévations nouvelles ne doivent pas être supérieures à une **hauteur limite de 9 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage**.

h) La hauteur des extensions horizontales de bâtiments existants ne doit pas être supérieure à celle du corps de bâtiment principal auquel elle est adossée.

i) Concernant les **toitures terrasses**, les règles de hauteur précédentes spécifiées par rapport à l'égout du toit s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*.

UP3 / II.2

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

UP3 / II. 3 Avant-vallée

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) **Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 40 %** et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 30 %.**
Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

b) **L'aménagement d'un espace public d'agrément est obligatoire pour tout projet de construction de 15 logements ou plus**. Il sera dimensionné de façon à compter une tranche de 10m² par logement crée.

UP3 / III – AVANT-VALLEE

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi **en fonction de la destination des bâtiments** :

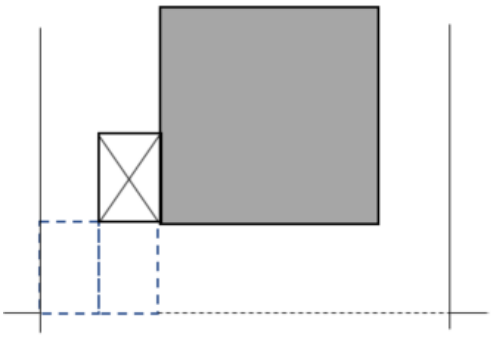
Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, au moins 2 places de stationnement par logement dont 1 place non close hors garage, et 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs. Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, un **nombre minimal d'emplacements est à créer pour les cycles à raison d'au moins un emplacement par logement** et un emplacement couvert pour 100 m2 de surface de plancher créée pour toute autre destination.

Schéma explicatif : *(à titre indicatif)*

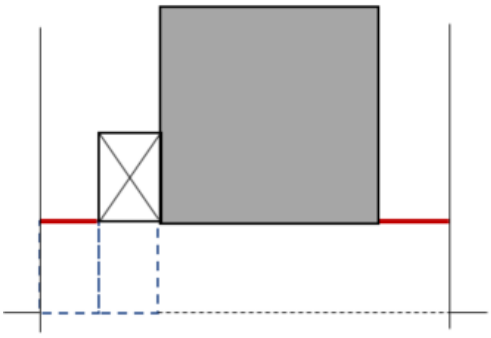
STATIONNEMENT NON CLOS

OPTION A : aucune clôture en limite de rue



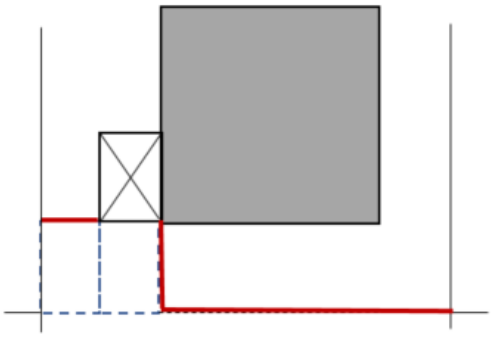
Domaine public (rue)

OPTION B : clôture intégralement en recul



Domaine public (rue)

OPTION C : clôture en recul partiel



Domaine public (rue)

UP3 / IV – AVANT-VALLEE

Equipement et réseaux

UP3 / IV.1 Avant-vallée

Desserte par les voies

a) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique pour desservir de nouvelles constructions sont conçues de façon à en partager l'usage avec les différents modes de déplacements du quotidien, avec les pratiques sociales de voisinage et avec les véhicules encombrants de secours, de collecte des ordures ménagères, de déneigement, de livraison ou de déménagement. Un profil en travers de largeur réduite et non ségrégatif des différents usages de la voie sera privilégié,

b) La largeur de la **chaussée*** ne doit pas pouvoir dépasser une **largeur maximale de 6 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

d) Les voies nouvelles devront néanmoins respecter une **largeur de chaussée minimale de 4 mètres** pour desservir jusqu'à trois logements et une **largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour desservir plus que trois logements**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

UP3 / IV.2 Avant-vallée

Desserte par les réseaux

Voir règles générales.

UP3 / IV.3 Avant-vallée

Emplacements réservés

Voir règles générales.

RÈGLES EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT SECONDAIRE (US)

La **zone urbaine de développement secondaire (US)** correspond aux parties urbanisées plus éloignées des équipements et services du quotidien ou/et du commerce artisanal et pas forcément desservies (ou faciles à desservir) par les transports collectifs ou partagés. Elle couvre les développements périphériques réalisés sous la forme de lotissements pavillonnaires ou le long des voies existantes.

Zone mixte principalement résidentielle et pouvant accueillir des activités compatibles avec la fonction d'habiter, elle se développe de manière plus limitée, avec l'objectif du maintien de formes urbaines plus « aérées » que dans les centres anciens et d'une légère densification.

Elle distingue également certaines règles différenciées US 1 / US 2 / US 3 qui correspondent à 3 secteurs du territoire ne présentant pas les mêmes caractéristiques urbaines et paysagères, ni les mêmes besoins en stationnement et réseaux.

US 1 : Haute-vallée
US2 : Pôle d'ancrage
US 3 : Avant-vallée

US / I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle	x		
	Hôtel		x	
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et service publics*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

US / I.1
Occupations et utilisations du sol interdites

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :
   - Les nouvelles activités d'**entrepôt** ;
   - Les constructions et extensions destinées à l'**industrie** ainsi que le changement de destination vers cette destination, dès lors que cette destination industrie ne relève pas d'une activité artisanale définie par l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.
   - L'aménagement de **terrains de camping / caravaning** ou de **parcs résidentiels de loisirs** ;
   - La construction et l'extension de **garages collectifs de caravanes** ou de **résidences mobiles de loisirs**.

b) De manière générale, sont interdites les **occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone et la fonction d'habiter**, en matière notamment de voisinage, d'environnement et de paysage **ou qui ne sont pas autorisées au chapitre US/I.2 suivant**.

US / I.2
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas entraîner ou accroître des risques et des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et la fonction d'habiter, **sont autorisés** les constructions et installations nouvelles, les extensions de constructions ou installations existantes ainsi que les changements de destination pour les destinations ou sous-destinations suivantes :

a) **Artisanat et commerce de détail dès lors que la surface de vente reste inférieure à 300 m²** ou que les extensions qui conduisent à dépasser 300 m² de surface de vente correspondent à un besoin de modernisation, dans la limite d'une surface de vente augmentée de 30 % par rapport à la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi ;

b) Industrie dès lors qu'elle relève d'une activité artisanale définie par l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

c) **Equipements d'intérêt collectif et services publics à implantation unique,** qui répondent aux besoins de l'ensemble de la vallée, dès lors qu'ils sont réalisés dans la commune déléguée de Masevaux ;

d) **Equipements d'intérêt collectif et services publics qui répondent aux besoins de plusieurs communes** autour de la commune d'implantation ;

e) Entrepôt, à condition que le bâtiment soit attenant à l'activité déjà présente sur le site, qu'il soit compatible avec la vocation de la zone, avec le caractère résidentiel environnant, et qu'il ne génère aucune nuisance pour les riverains.

f) Hôtel, en restant inférieur à 500m² de surface de plancher ;

US / I.3
Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

US1 / II – HAUTE-VALLEE

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

US1 / II.1 Haute-Vallée

Volumétrie et implantation des constructions

a) Les façades des constructions nouvelles sont édifiées à une distance comprise **entre 0 et 3 mètres de la limite du domaine public sur au moins 50 % du linéaire de façade sur rue**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP.
Toutefois, pour contribuer à l'homogénéité des alignements voisins, une distance plus éloignée peut être autorisée pour des raisons techniques ou après justification d'une implantation différente d'une construction voisine lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cela ne concerne pas les annexes et constructions de second rang.

b) Les façades principales des constructions nouvelles sont orientées par rapport à la rue, soit de façon parallèle (mur gouttereau), soit de façon perpendiculaire (mur pignon), sauf si les constructions existantes environnantes sont implantées selon des angles différents qui peuvent alors être repris pour l'implantation.

c) Les constructions nouvelles peuvent s'implanter **en limite ou en retrait des limites séparatives**. En cas de retrait, lorsque la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à la limite parcellaire est comprise **entre 0 et 2 mètres, la façade sur limite ne doit pas comporter de baies** et le bâtiment doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).

d) Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

e) Dans le cas où un pignon aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut s'adosser sur toute la hauteur de ce pignon, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après ;

f) Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent s'adosser les uns aux autres, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après ;

g) Les hauteurs à l'égout et au faitage de toiture des constructions et surélévations nouvelles ne doivent pas être supérieures à une **hauteur limite de 8 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage** ;

h) **Le nombre de niveau des constructions y compris les combles aménageables ne pourra excéder 3**.

i) La hauteur des extensions horizontales de bâtiments existants ne doit pas être supérieure à celle du corps de bâtiment principal auquel elle est adossée.

j) Concernant les **toitures terrasses**, les règles de hauteur précédentes spécifiées par rapport à l'égout du toit s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*.

US1 / II.2 Haute-Vallée

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

US1 / II. 3 Haute-Vallée

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 50 % et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 40 %.**

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

US1 / III – HAUTE-VALLEE

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi **en fonction de la destination des bâtiments** :

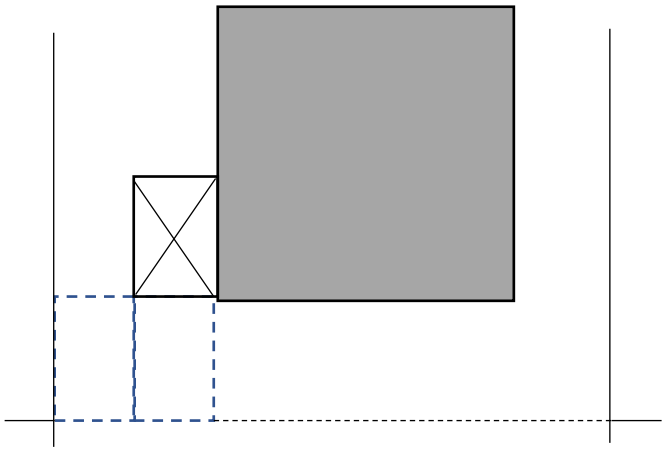
Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 4 places par logement ; Pour toutes opérations de 3 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 3 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, **un nombre minimal d'emplacements est à créer pour les cycles à raison d'au moins un emplacement par logement** et un emplacement couvert pour 100 m2 de surface de plancher créée pour toute autre destination.

Schéma explicatif : *(à titre indicatif)*

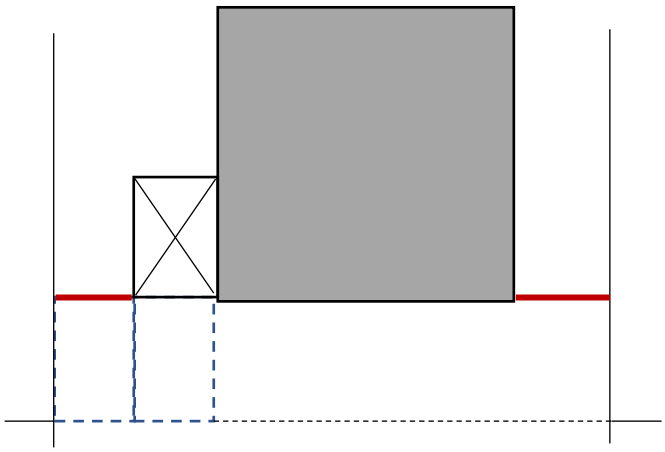
STATIONNEMENT NON CLOS

OPTION A : aucune clôture en limite de rue



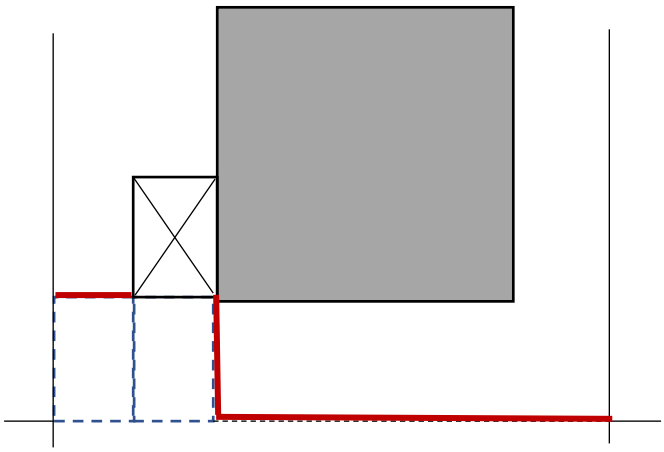
Domaine public (rue)

OPTION B : clôture intégralement en recul



Domaine public (rue)

OPTION C : clôture en recul partiel



Domaine public (rue)

US1 / IV – HAUTE-VALLEE

Equipement et réseaux

US1 / IV.1 Haute-Vallée
Desserte par les voies

a) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique pour desservir de nouvelles constructions sont conçues de façon à en partager l'usage avec les différents modes de déplacements du quotidien, avec les pratiques sociales de voisinage et avec les véhicules encombrants de secours, de collecte des ordures ménagères, de déneigement, de livraison ou de déménagement. Un profil en travers de largeur réduite et non ségrégatif des différents usages de la voie sera privilégié.

b) La largeur de la **chaussée*** ne doit pas pouvoir dépasser une **largeur maximale de 6 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

c) Les voies nouvelles devront néanmoins respecter une **largeur de chaussée minimale de 3,5 mètres** pour desservir jusqu'à trois logements et une **largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour desservir plus que trois logements**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

US1 / IV.2 Haute-Vallée
Desserte par les réseaux

Voir règles générales.

US1 / IV.3 Haute-Vallée
Emplacements réservés

Voir règles générales.

US2 / II – POLE D'ANCRAGE

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

US2 / II.1 Pôle d'ancrage

Volumétrie et implantation des constructions

a) Les façades des constructions nouvelles sont édifiées à une distance comprise **entre 0 et 6 mètres de la limite du domaine public sur au moins 50 % du linéaire de façade sur rue**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP. Cela ne concerne pas les annexes et constructions de second rang.

b) Les façades principales des constructions nouvelles sont orientées par rapport à la rue, soit de façon parallèle (mur gouttereau), soit de façon perpendiculaire (mur pignon), sauf si les constructions existantes environnantes sont implantées selon des angles différents qui peuvent alors être repris pour l'implantation.

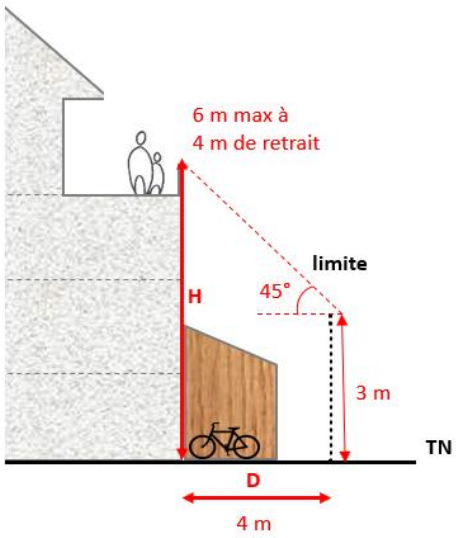
c) Les constructions nouvelles peuvent s'implanter **en limite parcellaire latérale ou en retrait. En cas de retrait, la distance** comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à la limite parcellaire **est au minimum à 3 mètres** et doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).

d) Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

e) **En fond de parcelle**, les constructions s'implantent soit en limite séparative soit en recul de celle-ci, selon les règles suivantes :

- Dans le volume situé entre la limite séparative et un recul de 4 mètres, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant en limite.
- Dans le cas où un mur aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut s'adosser sur toute la hauteur de ce mur, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après.

Schéma explicatif :



Une attention particulière sera portée à la perspective architecturale du projet ;

f) Les hauteurs à l'égout et au faitage de toiture des constructions et surélévations nouvelles ne doivent pas être supérieures à une **hauteur limite de 8 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage** ;

g) **Le nombre de niveau des constructions y compris les combles ne pourra excéder 3**.

h) La hauteur des extensions horizontales de bâtiments existants ne doit pas être supérieure à celle du corps de bâtiment principal auquel elle est adossée.

i) Concernant les **toitures terrasses**, les règles de hauteur précédentes spécifiées par rapport à l'égout du toit s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*.

j) Lorsqu'un bâtiment existant est déjà édifié en bordure de rue, l'implantation et la hauteur des constructions nouvelles édifiées à l'arrière (sur une même unité foncière ou sur une parcelle détachée accessible depuis la voie publique), sont déterminées de façon à :

- Assurer une exposition directe à la lumière naturelle et aux apports solaires des pièces principales de vie ou de travail, tel que défini à la règle générale II.2 b) ;
- Ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant déjà édifié sur la rue.

US2 / II.2 Pôle d'ancrage

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

US2 / II. 3 Pôle d'ancrage

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 40 % et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 30 %.**

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

US2 / III - POLE D'ANCRAGE

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi **en fonction de la destination des bâtiments** :

Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toutes opérations de 5 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / équipement sportif	Au moins deux places de stationnement VP pour 5 places assises.

b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, un **nombre minimal d'emplacements est à créer pour les cycles à raison d'au moins deux emplacements par logement** et un emplacement couvert pour 100 m2 de surface de plancher créée pour toute autre destination.

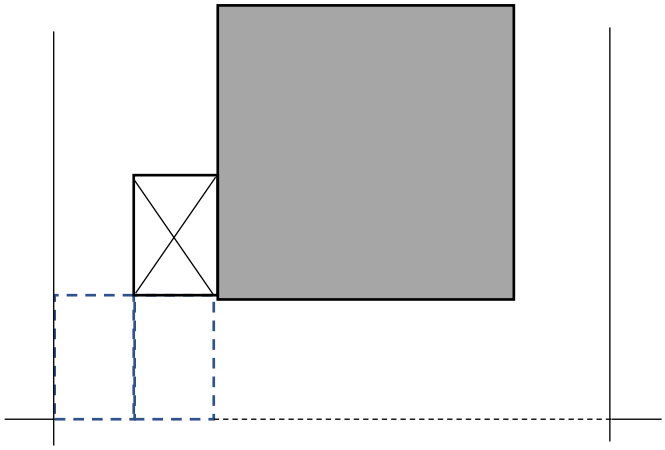
c) La **dérogation aux règles de stationnement** pourra être accordée au regard de plusieurs critères :

- Les difficultés techniques liées à la nature des sols, à la taille ou la configuration de la parcelle, au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle, à l'impossibilité de créer une rampe d'accès (obligeant à la réalisation d'un ascenseur à voiture) ou aux risques d'inondations ;
- La proximité d'une offre de stationnement publique ou privée non saturée ;
- La proximité d'une offre d'auto-partage ;
-

Schéma explicatif : ***(à titre indicatif)***

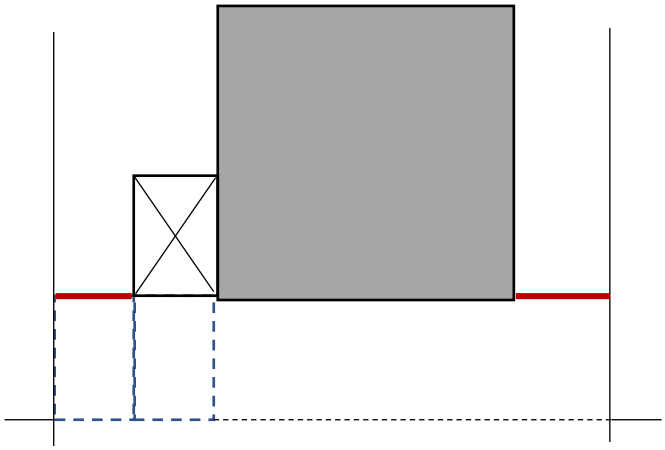
STATIONNEMENT NON CLOS

OPTION A : aucune clôture en limite de rue



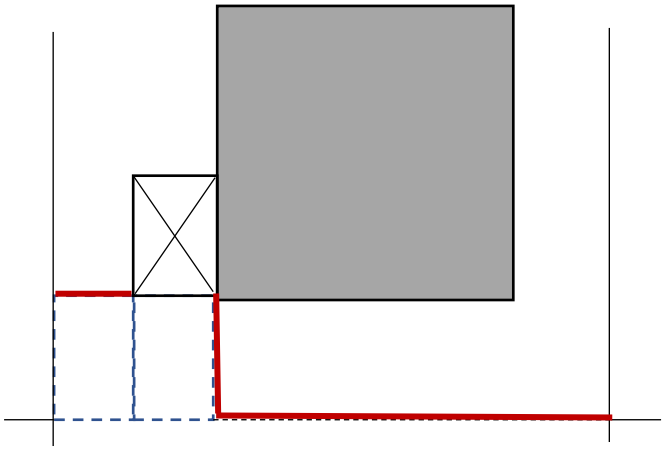
Domaine public (rue)

OPTION B : clôture intégralement en recul



Domaine public (rue)

OPTION C : clôture en recul partiel



Domaine public (rue)

US2 / IV - POLE D'ANCRAGE

Equipement et réseaux

US2 / IV.1 Pôle d'ancrage

Desserte par les voies

a) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique pour desservir de nouvelles constructions sont conçues de façon à en partager l'usage avec les différents modes de déplacements du quotidien, avec les pratiques sociales de voisinage et avec les véhicules encombrants de secours, de collecte des ordures ménagères, de déneigement, de livraison ou de déménagement ; un profil en travers de largeur réduite et non ségrégatif des différents usages de la voie sera privilégié,

b) La largeur de la **chaussée*** ne doit pas pouvoir dépasser une **largeur maximale de 6 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

c) Les voies nouvelles devront néanmoins respecter une **largeur de chaussée minimale de 4 mètres** pour desservir jusqu'à trois logements et une **largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour desservir plus que trois logements**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

d) Les **voies nouvelles en impasse** ne doivent pas desservir plus de 3 logements.

US2 / IV.2 Pôle d'ancrage

Desserte par les réseaux

Voir règles générales.

US2 / IV.3 Pôle d'ancrage

Emplacements réservés

Voir règles générales.

US3 / II – AVANT-VALLEE

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

US3 / II.1 Avant-Vallée

Volumétrie et implantation des constructions

a) Les constructions nouvelles sont édifiées à une distance comprise **entre 3 et 6 mètres de la limite du domaine public sur au moins 50 % du linéaire de façade sur rue**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP.
Toutefois, pour contribuer à l'homogénéité des alignements voisins, une distance plus éloignée peut être autorisée après justification d'une implantation différente d'une construction voisine lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cela ne concerne pas les annexes et constructions de second rang.

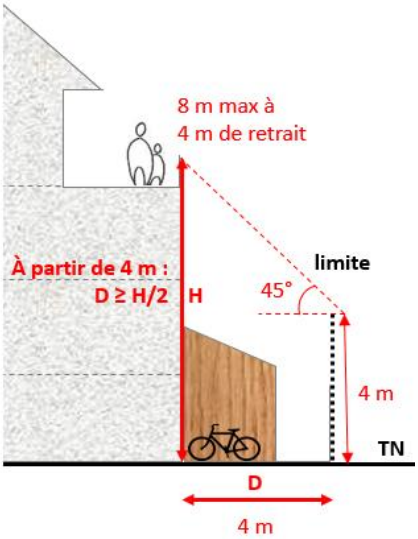
b) Les constructions nouvelles peuvent s'implanter **en limite ou en retrait des limites séparatives**.

c) **Entre la limite séparative et un recul de 1 mètre**, la longueur d'adossement de maximum autorisée est de 7 mètres par limite séparative. Dans le cas où un pignon aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut se juxtaposer sur toute la hauteur et toute la longueur de ce pignon.

d) En cas de retrait, lorsque la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à la limite parcellaire est comprise **entre 0 et 2 mètres, la façade sur limite ne doit pas comporter de baies** et le bâtiment doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).

e) **Entre la limite séparative et un recul de 4 mètres**, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit défini par un **angle de 45°** au-dessus d'une ligne horizontale située à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel existant en limite :

Schéma explicatif :



f) **Au-delà d'un recul de 4 mètres**, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, dans la limite des règles de hauteur définies

g) Les piscines sont implantées à minimum 3 mètres des limites séparatives.

h) Dans le cas où sont présentes deux places de stationnement existantes non closes, la demande de carport devra obligatoirement maintenir les deux places.

i) Dans le cas où un pignon aveugle est déjà implanté en limite de parcelle voisine, la nouvelle construction peut se juxtaposer sur toute la hauteur de ce pignon, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après ;

j) Dans le cas d'opérations groupées, les pignons des constructions peuvent se juxtaposer les uns aux autres, dans la limite des règles de hauteur définies ci-après.

k) Les hauteurs à l'égout et au faitage de toiture des constructions et surélévations nouvelles ne doivent pas être supérieures à une **hauteur limite de 9 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage.**

l) La hauteur des extensions horizontales de bâtiments existants ne doit pas être supérieure à celle du corps de bâtiment principal auquel elle est adossée.

m) Concernant les **toitures terrasses**, les règles de hauteur précédentes spécifiées par rapport à l'égout du toit s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*.

US3 / II.2 Avant-Vallée

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

US3 / II. 3 Avant-Vallée

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) **Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 50** % et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 40** %.

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

b) **L'aménagement d'un espace public d'agrément est obligatoire pour tout projet de construction de 15 logements ou plus.** Il sera dimensionné de façon à compter une tranche de 10m² par logement crée.

US3 / III – AVANT-VALLEE

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi **en fonction de la destination des bâtiments** :

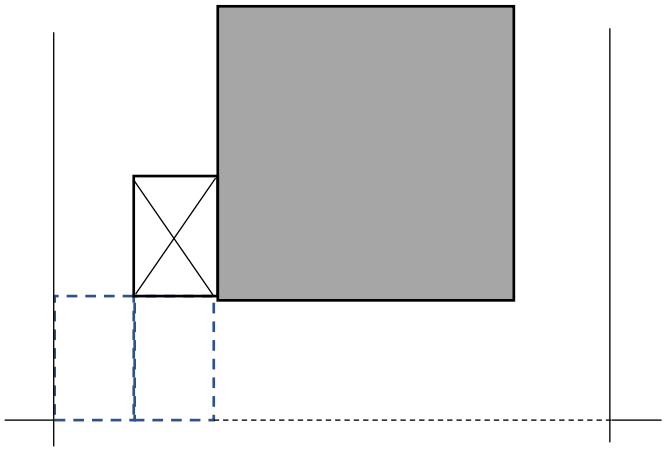
Destinations	Règles
Logement	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 60 m2 de surface de plancher créée et par logement avec un minimum de 2 places non closes hors garage et un maximum de 5 places par logement ; Pour toute opération comprenant plus de 2 logements, au moins 2 places de stationnement par logement dont 1 place non close hors garage, et 1 place de stationnement visiteurs pour 3 logements.
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 3 places auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Etablissements de santé	Au moins 1 place de stationnement VP pour 2 lits créés ; Et les places de stationnement nécessaires au personnel selon les besoins de l'établissement ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle / Equipement sportif	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP pour une capacité de 5 personnes dans l'établissement recevant du public.
Entrepôts, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;

b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, un nombre minimal d'emplacements est à créer pour les cycles à raison d'au moins un emplacement par logement et un emplacement couvert pour 100 m2 de surface de plancher créée pour toute autre destination.

Schéma explicatif : *(à titre indicatif)*

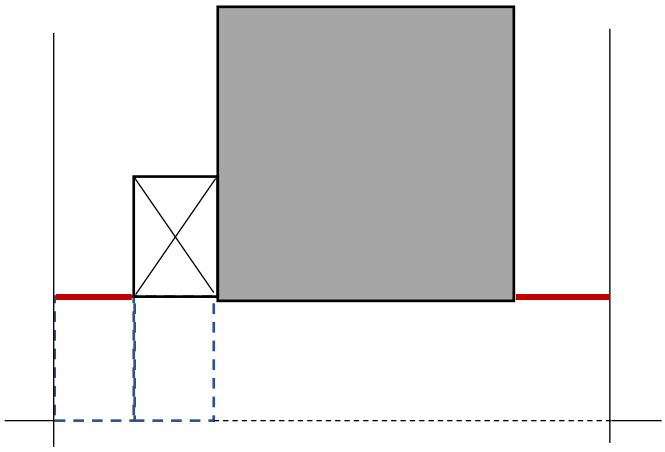
STATIONNEMENT NON CLOS

OPTION A : aucune clôture en limite de rue



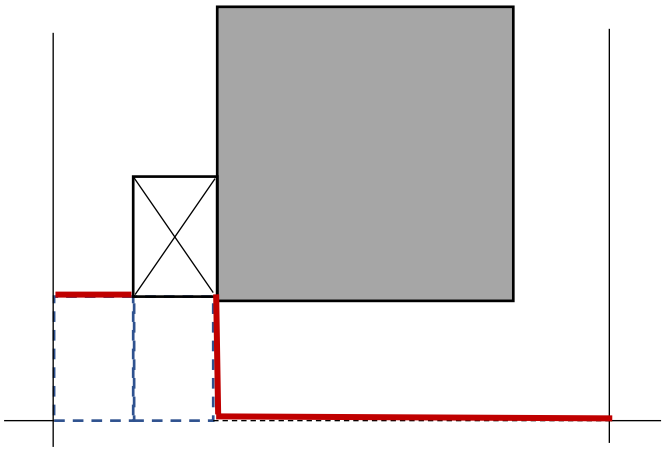
Domaine public (rue)

OPTION B : clôture intégralement en recul



Domaine public (rue)

OPTION C : clôture en recul partiel



Domaine public (rue)

US3 / IV – AVANT-VALLEE

Equipement et réseaux

US3 / IV.1 Avant-Vallée

Desserte par les voies

a) Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique pour desservir de nouvelles constructions sont conçues de façon à en partager l'usage avec les différents modes de déplacements du quotidien, avec les pratiques sociales de voisinage et avec les véhicules encombrants de secours, de collecte des ordures ménagères, de déneigement, de livraison ou de déménagement. Un profil en travers de largeur réduite et non ségrégatif des différents usages de la voie sera privilégié,

b) La largeur de la **chaussée*** ne doit pas pouvoir dépasser une **largeur maximale de 6 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

c) Les voies nouvelles devront néanmoins respecter une **largeur de chaussée minimale de 4 mètres** pour desservir jusqu'à trois logements et une **largeur de chaussée minimale de 5 mètres pour desservir plus que trois logements**, hors emprise des dispositifs de gestion à ciel ouvert des eaux de pluie.

US / IV.2 Avant-Vallée

Desserte par les réseaux

Voir règles générales.

US / IV.3 Avant-Vallée

Emplacements réservés

Voir règles générales.

RÈGLES EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL (UC)

La **zone urbaine de développement commercial (UC)** correspond aux parties urbanisées du territoire dédiées à l'accueil du commerce et des activités de service qui nécessitent des surfaces importantes, non disponibles dans les autres parties urbanisées.

UC / I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		x	
	Hôtel			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

UC / I.1
Occupations et utilisations du sol interdites

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont **interdites** :
   - Les constructions et extensions destinées à l'**artisanat et commerce de détail dont la surface de vente reste inférieure à 300 m²** ainsi que le changement de destination vers cette destination ;
   - Les **installations classées pour la protection de l'environnement** ;
   - La construction et l'extension de **garages collectifs de caravanes** ou de **résidences mobiles de loisirs**.

b) De manière générale, sont interdites les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques étrangères à la vocation de la zone ou **qui ne sont pas autorisées au chapitre UC/I.2 suivant**.

UC / I.2
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas entraîner ou accroître des risques et des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone, **sont autorisés** les destinations ou sous-destinations suivantes :

a) Changements de destination, extensions et constructions nouvelles à **usage d'artisanat et commerce de détail et de commerce de gros dont la surface de vente dépasse les 300 m² et répondant à des achats occasionnels lourds ou se destinant à la vente des productions alimentaires locales**.

b) **Extensions à usage d'artisanat et commerce de détail et de commerce de gros ayant une surface de vente est déjà supérieure à 300 m²** à la date d'approbation du PLUi, ou atteignant une surface de vente d'au moins 300 m² et répondant à des achats hebdomadaires, **dans la limite de 3 500 m² de surface de vente** par unité commerciale.

c) L'accueil d'**activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** qui nécessitent d'importantes surfaces, à condition qu'elles n'augmentent pas les nuisances et qu'elles participent au caractère de la zone.

UC / I.3
Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

UC / II
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UC / II.1
Volumétrie et implantation des constructions

a) Les façades des constructions nouvelles sont édifiées à une **distance au moins égale à 3 mètres de la limite du domaine public**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP.

b) Les façades principales des constructions nouvelles sont orientées par rapport à la rue, soit de façon parallèle (mur gouttereau), soit de façon perpendiculaire (mur pignon), sauf si les constructions existantes environnantes sont implantées selon des angles différents qui peuvent alors être repris pour l'implantation.

c) **La distance** comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire **à la limite parcellaire est égale au minimum à 3 mètres** et doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).

d) La **hauteur** des constructions et surélévations nouvelles ainsi que celle des extensions ne doit pas être supérieure de plus de **15 mètres au faîtage**.

e) Concernant les **toitures terrasses**, les règles de hauteur précédentes spécifiées s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*.

UC / II.2
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

UC / II. 3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 40 % et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 20 %.**

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

UC / III

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi en fonction de la destination des bâtiments :

Destinations	Règles
Activité de services avec accueil d'une clientèle, Bureau, commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;

b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, un nombre minimal d'emplacements couverts est à créer pour les cycles à raison d'au moins un emplacement pour 100 m2 de surface de vente créée.

UC / IV

Equipement et réseaux

Voir règles générales.

RÈGLES EN ZONE URBAINE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (UE)

La **zone urbaine de développement économique (UE)** correspond aux parties urbanisées du territoire dédiées à l'accueil des activités des secteurs secondaire et tertiaire incompatibles avec la fonction d'habiter ou qui nécessitent des espaces importants non disponibles dans les tissus urbains existants.

La zone urbaine de développement économique (UE) distingue **un secteur U_{ET}** (ET pour « économie à **vocation touristique** ») dans les gares du train touristique Thur-Doller, près de la ZACOM au Pont d'Aspach à Burnhaupt-le-Haut, et à Wegscheid pour la construction d'une résidence touristique/spa *(couvert pas une OAP)*. Ce secteur U_{ET} est dédié à l'accueil des activités du secteur tertiaire, ce sont des secteurs en zone urbaine propices pour une complémentarité au développement touristique.

UE / I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

ZONE UE

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement			x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration	x		
	Commerce de gros			x
	Activité de services avec accueil d'une clientèle			x
	Hôtel			x
	Autres hébergements touristiques			x
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

ZONE UET

Destinations	Sous-Destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			x
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration	x		
	Commerce de gros			x
	Activité de services avec accueil d'une clientèle		x	
	Hôtel	x		
	Autres hébergements touristiques	x		
	Cinéma			x
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Equipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

UE / I.1

Occupations et utilisations du sol interdites

a) Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont interdites** :

- Les constructions et extensions destinées à l'**habitat** ainsi que le changement de destination vers cette destination en dehors du cas spécifié en UE / I.2 c) ;
- Les constructions et extensions destinées aux **équipements d'intérêt et services publics** ainsi que le changement de destination vers cette destination dès lors qu'ils ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

b) De manière générale, sont interdites les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques étrangères à la vocation de la zone ou **qui ne sont pas autorisées au chapitre UE/I.2 suivant.**

UE / I.2
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur UE sous réserve de ne pas entraîner ou accroître des risques et des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone, **sont autorisés** les constructions et installations nouvelles, les extensions de constructions ou d'installations existantes ainsi que les changements de destination qui correspondent aux destinations et sous-destinations suivantes :

a) **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire incompatibles avec la fonction d'habiter ou qui nécessitent des espaces importants** non disponibles dans les parties urbanisées existantes ;

b) **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés incompatibles avec la fonction d'habiter ou qui nécessitent des espaces importants** dans les parties urbanisées existantes ;

c) **Logement destiné au gardiennage** d'activités dans la limite d'une surface de plancher de 100 m2 par activité à condition qu'il soit incorporé aux bâtiments d'activité, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent.

Dans le secteur UE_T sous réserve de ne pas entraîner ou accroître des risques et des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone, **sont autorisés** les constructions et installations nouvelles, les extensions de constructions ou d'installations existantes ainsi que les changements de destination qui correspondent aux destinations et sous-destinations suivantes :

a) **Logement destiné au gardiennage** d'activités dans la limite d'une surface de plancher de 100 m2 par activité à condition qu'il soit incorporé aux bâtiments d'activité, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent ;

b) **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles participent au caractère touristique de la zone** ;

c) **Artisanat et commerce de détail à condition d'être nécessaires à la valorisation touristique** des sites dont la surface de vente reste inférieure à 300 m2 ;

UE / I.3
Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

UE / II
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UE / II.1
Volumétrie et implantation des constructions

Dans le secteur UE :

a) Les façades des constructions nouvelles sont édifiées à une distance comprise **entre 3 et 10 mètres de la limite du domaine public**, sauf implantation particulière indiquée au plan de zonage ou dans les OAP.

b) Les façades principales des constructions nouvelles sont orientées par rapport à la rue, soit de façon parallèle (mur gouttereau), soit de façon perpendiculaire (mur pignon), sauf si les constructions existantes environnantes sont implantées selon des angles différents qui peuvent alors être repris pour l'implantation.

c) La hauteur des constructions et surélévations nouvelles ainsi que celle des extensions ne doit pas dépasser une **hauteur maximale de 16 mètres au faîtage**.

Dans le secteur UE_T :

a) Les constructions nouvelles sont édifiées **à 2 mètres de la limite du domaine public**.
En cas d'impossibilité technique une distance plus éloignée peut être autorisée après justification lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

b) **La hauteur maximale est de 10 mètres au faîtage**.

Dans les secteurs UE et UE_T :

a) **La distance** comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à la limite parcellaire **est égale au minimum à 3 mètres** et doit respecter la règle générale d'éclairement des pièces principales de vie et de travail (cf. règle générale II.2.b).

b) Concernant les **toitures terrasses**, les règles de hauteur précédentes spécifiées s'appliquent alors à la limite haute de l'acrotère*.

UE / II.2

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Voir règles générales.

UE / II. 3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a) **Dans le secteur UE, le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 40 %** et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 20 %.**

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

b) ***Dans le Secteur U_{ET},*** **le Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) est au minimum de 60 %** et comprend une part obligatoire minimale de **surface aménagée en pleine terre (PLT) de 50 %.**

Voir définition et mode de calcul du CBS et de la surface PLT dans le lexique situé en fin du présent document.

UE / III

Stationnement

a) Le nombre de places de stationnement à créer pour les voitures particulières (VP) est établi **en fonction de la destination des bâtiments** :

Destinations	Règles
Logement (gardiennage d'activité)	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 45 m2 de surface de plancher créée avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement ;
Hébergement	Au moins 1 place de stationnement VP pour deux chambres créées, auxquelles s'ajoute 1 place de stationnement VP pour 5 chambres pour les visiteurs extérieurs et les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce artisanal et de détail dont la surface de vente est inférieure à 500m²	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est comprise entre 500 et 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 30 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Commerce dont la surface de vente est supérieure à 2000 m2	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 20 m2 de surface de plancher créée auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Salle de réunion / salle de restaurant / salle de spectacle	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 40 m2 de surface de plancher créée, avec un minimum deux places de stationnement VP par tranche de 5 personnes autorisé dans l'établissement recevant du public auxquelles s'ajoutent les places de stationnement nécessaires au personnel ;
Entrepôts, industries ou locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 100 m2 avec au minimum une place de stationnement pour deux salariés affectés à l'activité sur place ;
Bureau	Au moins 1 place de stationnement VP par tranche complète de 50 m2 de surface de plancher créée ;

b) Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension, un nombre minimal d'emplacements couverts est à créer pour les cycles à raison d'au moins un emplacement pour 100 m2 de surface de plancher créée.

UE / IV

Equipement et réseaux

Voir règles générales.

RÈGLES EN ZONE À URBANISER (AU)

La **zone à urbaniser (AU)** regroupe l'ensemble des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et distingue :

- **Trois secteurs AU_P, AU_S et AU_E** dont la capacité des voies et réseaux existants à leur périphérie est suffisante pour desservir les constructions à y implanter et dont l'urbanisation doit respecter les règles de la zone U correspondante à l'indice du secteur et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui s'y appliquent.
- **Un quatrième secteur AU_U** (« U pour Ultérieurement ») qui concerne les espaces propices à l'urbanisation à long terme pour de futurs espaces de développement économique, dont la capacité des voies ouvertes au public et réseaux présents à leur périphérie est insuffisante pour desservir les constructions à y implanter. Les zones **AU_U** ne sont pas constructibles dans l'horizon actuel du PLUi.

AU / I

Destinations des constructions, usages des sols et nature des activités

AU / I.1

Occupations et utilisations du sol interdites

Pour chaque secteur AU indicé P, S ou E, appliquer les règles particulières de la zone U correspondant à l'indice ainsi que les règles générales.

AU / I.2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour chaque secteur AU indicé P, S ou E, appliquer les règles particulières de la zone U correspondant à l'indice ainsi que les règles générales

Les zones **AU_U** ne sont pas constructibles dans l'horizon actuel du PLUi.

AU / I.3

Occupations et utilisations du sol soumises à condition de mixité sociale et fonctionnelle

Pour chaque secteur AU indicé P, S ou E, appliquer les règles particulières de la zone U correspondant à l'indice ainsi que les règles générales.

AU / II

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

AU / II.1
Volumétrie et implantation des constructions

Pour chaque secteur AU indicé P, S ou E, appliquer les règles particulières de la zone U correspondant à l'indice ainsi que les règles générales.

AU / II.2
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Pour chaque secteur AU indicé P, S ou E, appliquer les règles particulières de la zone U correspondant à l'indice ainsi que les règles générales.

AU / II. 3
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour chaque secteur AU indicé P, S ou E, appliquer les règles particulières de la zone U correspondant à l'indice ainsi que les règles générales.

AU / III

Stationnement

Pour chaque secteur AU indicé P, S ou E, appliquer les règles particulières de la zone U correspondant à l'indice ainsi que les règles générales.

AU / IV

Equipement et réseaux

Pour chaque secteur AU indicé P, S ou E, appliquer les règles particulières de la zone U correspondant à l'indice ainsi que les règles générales.

LEXIQUE COMPLÉMENTAIRE

AU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

RAPPORTÉ DANS LES DÉFINITIONS ENCADRÉES CI-APRÈS SELON LA FICHE TECHNIQUE N°13 EDITÉE LE 27 UIN 2017 PAR LE MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRTIOIRES.

A

Abri : cabanon sommaire ne bénéficiant d'aucun raccordement aux réseaux secs et humides.

Accès : jonction entre l'unité foncière et la voirie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Acrotère : partie de mur terminale située dans le prolongement des façades d'un bâtiment faisant le tour des toitures plates et des terrasses d'immeuble.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : sous-destination de construction prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

(Autres) activités des secteurs secondaire ou tertiaire : destination de construction prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui comprend les quatre sous-destinations suivantes : « industrie », « entrepôt », « bureau », « centre de congrès et d'exposition ».

Affouillement : creusement volontaire du terrain naturel en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement : délimitation administrative des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

Annexe : 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.

Artisanat et commerce de détail : sous-destination de construction prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

B

Bardage : couche superficielle extérieure du bâtiment, généralement composée de bois, de métal ou de matériaux composites. Lorsqu'il s'agit de revêtement massif en pierre, en brique, on parle plus volontiers de parement.

Bâtiment : construction couverte et close.

Bureau : sous-destination de construction prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

C

Cérusé : caractérise une finition du bois faisant ressortir ses veines et obtenue par un brossage énergique creusant les pores tendres et le passage d'une ou deux couches de céruse.

Chaînage d'angle : partie en appareil formant l'angle saillant de la jonction de deux murs, l'encoignure de murs qui lie les corps de bâtiments et certains des avant-corps dans les constructions maçonnées. Ces parties peuvent être constituées en moellons ou en pierre de taille, pendant que les pans sont constitués d'un autre matériau moins coûteux.

Chaussée : Partie d'une voie publique où circulent les voitures (opposé à *trottoir, bas-côté*).

Coefficient de biotope par surface (CBS) : il est égal au rapport de la surface « éco-aménagée » sur la surface de la parcelle, la surface éco-aménagée étant la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales :

- Ratio = 1 pour les espaces verts en pleine terre (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement de type noue) ;
- Ratio = 0,7 pour les espaces verts sur dalle (terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm de type toiture-terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots ; si l'épaisseur de terre est inférieure à 30 cm, le ratio est ramené à 0,5) ;
- Ratio = 0,5 pour les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé de type graviers, dalles gazon, dalles de bois, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés) ;
- Ratio = 0,3 pour les surfaces verticales végétalisées (réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale de type mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé selon dispositif implanté à la verticale, mur de soutènement permettant le développement des végétaux) ; les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul ;
- Ratio = 0,3 pour la récupération des eaux de toitures s'appliquant aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée ;
- Ratio = 0,01 pour chaque arbre de haute tige planté (soit 0,1 pour 10 arbres) ; le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle...).
- Ratio = 0 pour les surfaces imperméables (revêtements imperméables à l'air ou à l'eau, sans végétation de type enrobé, asphalte, dallage ou pavés jointoyés au ciment ou à la colle, béton, tuile, zinc ou ardoise) ;

Tableau récapitulatif des CBS

Type de surface	Coefficient de biotope (CBS)
Espaces verts en pleine terre	1
Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale > 30 cm	0,7
Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale < 30 cm	0,5
Surfaces verticales végétalisées > 2 m de haut	0,3
Récupération des eaux de toitures	0,3
Arbre de haute tige (en plus du CBS déjà appliqué pour la surface)	0,01 par arbre
Surfaces imperméables	0

Exemple de calcul du CBS et du PLT :

Cas de figure : *une maison sur un terrain de 700 m² avec 300m² de jardin en pleine terre comprenant 2 arbres haute tige ainsi que 2 places de stationnement non closes (30m²) en dalles gazon*

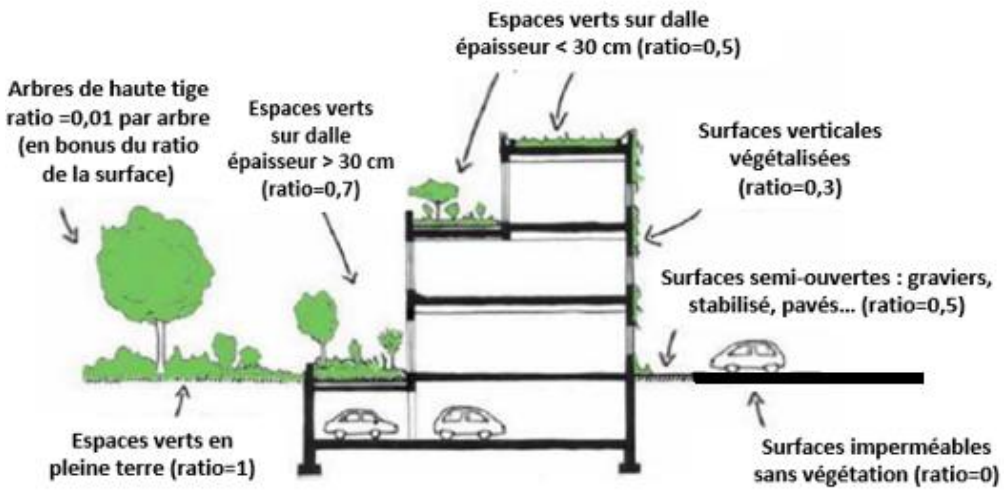
$$CBS = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménagées}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

$$CBS = \frac{(350 \times 1) + (350 \times 2 \times 0{,}01) + (30 \times 0{,}5)}{700} = 0{,}53 \rightarrow \mathbf{53\%}$$

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

$$PLT = \frac{350\ m^2}{700\ m^2} = 0{,}5 \rightarrow \mathbf{50\%}$$

Schéma explicatif



Combles : volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Commerce et activité de service : destination de construction prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui comprend les six sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hébergement hôtelier et touristique », « cinéma ».

Commerce de gros : sous-destination de construction prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Commerce de détail : consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soit les quantités vendues.

Construction : 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 : est considérée comme existante toute construction reconnue comme légalement construite et dont 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.

Contigüité : des constructions sont en contigüité si elles forment un ensemble indivisible dans un bâtiment unique. Le simple fait que deux « volumes » soient reliés entre eux par un équipement commun (ex : auvent) ou par un élément de construction (ex : garage), susceptible de les rendre indivisibles ne saurait suffire à les faire regarder comme une construction unique.

Corniche : couronnement continu en saillie d'un d'une construction dont la fonction principale est de rejeter les eaux de pluie loin de la façade.

Croupe / demi-croupe : extrémité d'un comble allongé enveloppé d'un toit tronqué par un plan.

D

Desserte forestière : voie ouverte en milieu forestier pour permettre le déplacement des matériels d'exploitation forestière (grumiers, petits équipements de débardage...) et l'évacuation des bois jusqu'aux places de dépôt accessibles aux camions.

Destination / sous destination : ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée. On peut distinguer la destination de fait qui correspond à l'usage actuel du local de la destination de droit, c'est-à-dire la destination autorisée en cas de délabrement du local, de non usage, de transformation ou de création. L'arrêté du 10 novembre 2016 définit 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions auxquelles les plans locaux d'urbanisme doivent se référer. En effet, cette déclinaison des activités couvertes par chaque sous-destination a un caractère de définition et n'autorise pas les PLU à édicter leurs propres définitions.

E

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

Emprises publiques : espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Encadrement : ce qui entoure une baie, une fenêtre, une ouverture en façade.

Entrepôt : sous-destination de construction prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : destination de construction prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui comprend les six sous-destinations suivantes :
« Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs », « autres équipements recevant du public ».

(Autres) équipements recevant du public : sous-destination de construction prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les équipements collectifs destinées 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.

Essences locales d'arbres et arbustes : présentes naturellement dans la vallée de la Doller et le vallon du Soultzbach et adaptées à ses milieux, sols et paysages, elles sont par nature moins fragiles et garantissent une grande diversité biologique et des paysages et tout en offrant de vraies qualités esthétiques et fonctionnelles : ombrage, fleurissement, baies, jaunissement, senteurs, écran visuel, masque sonore, délimitation, stabilisation des reliefs, régulation hydrique...

La liste ci-après des essences locales est donnée à titre indicatif et elle n'est pas exhaustive. Elle ne prend pas en compte un certain nombre d'espèces cultivées comme les fruitiers (cognassiers, griottiers, mirabellier, pommiers, poiriers ...) dont la plantation de variétés adaptées à la région est encouragée. D'autres essences locales peuvent être proposées par le porteur de projet, sur la base :

- D'une référence publiée décrivant la présence sub-spontanée de cette espèce
- Du caractère atypique du milieu concerné par le projet
- D'une nécessité d'adaptation aux évolutions climatiques

De manière complémentaire, on peut se référer utilement à la base de données de l'association « Haies vives d'Alsace » : http://jeplantemahaie.fr/prog/jac_grida.php ; Celle-ci intègre des essences locales plus rares et permet également de s'informer sur le type de milieu adapté à chaque espèce (distribution géographique, type de sol...).

Variété	Nom latin
Dans toute la vallée	
ARBRES	
Alisier	Sorbus aria
Aulne	Alnus glutinosa
Chêne	Quercus petraea
	Quercus robur
Charme	Carpinus betulus
Érables	Acer campestre
	Acer platanoïdes
	Acer pseudoplatanus
Hêtre	Fagus sylvatica
Merisiers	Prunus avium
	Prunus padus
Peuplier	Populus tremula
Saules	Salix fragilis
	Salix x rubens
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos
ARBUSTES	
Aubépines	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
Chèvrefeuille des haies	Lonicera xylosteum
Cornouiller sanguin	Cornus sanguineum
Eglantier	Rosa canina
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
Groseillier à fleur	Ribes rubrum
Nerprun	Rhamnus cathartica
Noisetier	Corylus avellana
Poirier sauvage	Pyrus communis
Pommier sauvage	Malus communis
Prunier	Prunus fruticans
Prunellier	Prunus spinosa
Sapin Blanc	Abies alba
Saules	Salix caprea
	Salix cinerea
	Salix viminalis
	Salix triandra
	Salix purpurea
	Salix x rubra
Sorbier des oiseleurs	Sorbus acuparia
Sureau noir	Sambucus nigra
Viornes	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
En haute vallée (en amont de Lauw)	
ARBRES	
Bouleau	Betula pendula
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Sapin blanc	Abies alba
ARBUSTES	
Bourdaine	Rhamnus frangula
Saule	Salix eleagnos
En avant vallée (à l'aval de Lauw)	
ARBRES	
Alisier	Sorbus torminalis
Peuplier	Populus canescens
ARBUSTES	
Charme commun	Carpinus betulus
Erable champêtre	Acer campestre
Nerprun purgatif	Rhamnus catharctica
Troène d'Europe	Ligustrum europaeus
Viorne obier	Viburnum opulus 'sterile'

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : sous-destination de construction prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre 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.

Exhaussement : élévation volontaire du niveau du terrain naturel en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Exploitation agricole : une entreprise ne peut être considérée comme « exploitation agricole » que si les activités exercées sont de nature agricole telles que définies par l'article L311-1 du Code rural reproduit ci-après : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.*»

Exploitation agricole et forestière : destination de construction prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière ». La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les 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. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Extension : 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.

F

Façades : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction ; elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîte / Faîtage : limite supérieure des pans de toiture.

« Fiir gässel » ou « ruelle du feu » : tradition héritée du 17ème siècle dans la partie germanophone des départements de la Moselle, du Haut-Rhin et du Bas-Rhin qui consiste à laisser un vide entre deux murs pour éviter la propagation des incendies et récupérer les eaux de toiture.

G

Gabarit : 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.

H

Habitation : destination de construction prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations « logement » et « hébergement ».

Habitat collectif : habitat consistant à rassembler au sein d'un même bâtiment plusieurs logements (au moins deux) qui partagent des parties communes.

Habitat individuel groupé (ou intermédiaire) : forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle (habitat individuel « pur ») et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements individuels par juxtaposition horizontale en bande, par deux (maisons jumelées) ou en carré ou

par superposition verticale, avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Habitat individuel « pur » : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

Haie monospécifique : haie constituée d'une seule essence arbustive à caractère persistant ou résineux de type thuya, troène, laurier ou bambou ; le plus souvent d'origine exotique ou/et invasive, ce type de haie appauvrit le sol par acidification, constitue un refuge très médiocre pour la biodiversité, contracte plus facilement les maladies, contribue à la perte de typicité des paysages locaux.

Haie champêtre mélangée : haie constituée de plusieurs essences arbustives locales* dont la rusticité et l'origine sont adaptées au climat, à la biodiversité et au paysage local ; en résistant mieux aux insectes, aux maladies et aux champignons, ce type de haie offre un espace propice au développement de la biodiversité ; la haie mélangée est un coupe-vent plus efficace quand elle est laissée libre en taille raisonnée et occulte de manière plus naturelle, par la présence de rameaux enchevêtrés et d'essences à feuilles persistantes. Elle présente un aspect visuel plus naturel. Les différentes essences sont associées en fonction des objectifs fonctionnels et esthétiques visés, en jouant sur leurs hauteurs, volumes, couleurs et formes.

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 de toitures terrasses ou de terrasses en attique ; les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement : sous-destination de construction prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les 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.

Hébergement hôtelier et touristique : sous-destination de construction prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

I

Industrie : sous-destination de construction prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les 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.

L

Limites séparatives : 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.

Linteau : pièce horizontale fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la maçonnerie.

Lisière : limite entre deux milieux, dont l'un est généralement forestier. La lisière présente des conditions microclimatiques et écologiques particulières et parfois des micro-habitats spécifiques, favorables ou au contraire défavorables aux espèces des milieux adjacents. Elle est pour cette raison soumise à une dynamique éco-paysagère propre. On parle d'effet-lisière (ou effet-bordure) pour décrire les impacts négatifs des lisières artificielles créées dans les milieux naturels (extérieure à un massif traité en sylviculture intensive ou intérieure à celui-ci (bords de coupes rases, bords de routes ou de pistes forestières).

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.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : sous-destination de construction prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoirqu'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 : sous-destination de construction prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les 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 urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement : sous-destination prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement.

Lucarne : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à 2 ou 3 pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne à la capucine, appelée aussi lucarne capucine ou lucarne à croupe, est couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe sur le devant.

M

Maison traditionnelle : construction qui raconte à travers son architecture traditionnelle l'histoire agricole et industrielle de la vallée ; partie prenante du patrimoine et de l'identité de la vallée, la maison traditionnelle regroupe six formes :

- **La maison bloc** : un seul bâtiment abrite la partie habitation et la partie exploitation ;
- **La maison d'ouvrier-paysan** : un escalier extérieur (lauwa) permet l'accès direct au premier étage. Le rez-de-chaussée était occupé par les animaux et un atelier ;
- **La maison ouvrière** : construction regroupée en « cités » caractéristique de l'époque industrielle de la Vallée ;
- **La maison de cadre** : maison « bourgeoise » occupée à l'époque par les cadres supérieurs de l'industrie textile ;
- **La maison de maître** construite par les patrons de l'industrie textile : elle se démarque par l'importance de son volume, sa forme et un style architectural très ouvragé ;
- **La maison de ville** : construction en général accolée en zone urbaine dense.

Marquise : auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre et qui sert d'abri, le plus souvent rectangulaire à une, deux ou trois pentes, ou en demi-cercle.

Meneau : montant fixe qui divise l'ouverture d'une baie en plusieurs parties.

Modénature : traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique.

Motif paysager : composant / élément de base constitutif du paysage et qui résulte de l'action de la nature et/ ou de l'homme.

N

Nu de la façade : plan vertical dans le lequel est contenu la majorité de la façade sans ses éventuels retraits ou saillies ponctuels.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : ensemble de projets de construction permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée. Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager ainsi que les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Ornement : détail décoratif appliqué sur un bâtiment.

P

Piste cyclable : chaussée exclusivement réservée aux cycles à deux ou trois roues.

Pureau : partie visible d'un élément de couverture (tuile, ardoise, bardeau) mesurée suivant la ligne de plus grande pente.

R

Reconstruction : il y a reconstruction lorsque plus de la moitié des surfaces de plancher pré-existantes sont à reconstruire.

Réhabilitation : amélioration technique et/ou esthétique d'un édifice existant.

Restauration : sous-destination de construction prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qui recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

S

Saillie : élément de construction ou d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade (balcons, corniches, contreforts...)

Surface de plancher : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
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.

Surface de plancher existante : lorsqu'il en est fait mention, la surface de plancher existante à prendre en compte est celle existante à la date d'approbation du PLUi.

T

Terrain naturel : terrain dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

U

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Usage : destination de ce que l'on peut en faire.

V

Voie : 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.

Voussure : partie cintrée qui surmonte une baie, porte ou fenêtre.

Rappel du code civil concernant les vues :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1.90 m pour les vues droites, 0,60m pour les vues obliques (articles 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

Rappel droit des tiers :

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers. Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres règlementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Rappel du code civil concernant les plantations :

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.
Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.
Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

ANNEXE COMPLÉMENTAIRE

Aide à la compréhension pour l'intégration architecturale des constructions.

- ⇨ Eléments de décryptage / éclairage sur le règlement : **Annexe complémentaire**
- ⇨ Eléments de sensibilisation et d'incitation sur le règlement : **OAP Paysage et Patrimoine**

- Aspect général et intégration des constructions (façades, ouverture, toiture)
- Clôtures
- Implantation pour une extension
- Implantation dans la pente en zone de montagne
- Aspect général et intégration des constructions en zones économiques et commerciales

Ces éléments d'éclairage sur le règlement sont destinés pour tout projet de construction ou d'extension pour permettre de garder une cohérence entre nos villages et de préserver notre patrimoine architectural. Il est possible de prendre rendez-vous auprès du service instructeur pour toutes questions ou conseils. Il s'agit d'un service gratuit.

Aspect général et intégration des constructions (façades, ouverture, toiture)

Façade :

L'intégration réussie d'une construction ou d'une extension ne peut se faire qu'en évitant toute agressivité et en respectant les spécificités du site. Les prescriptions suivantes ont donc pour objectif de faciliter l'intégration de nouveaux bâtis en respectant le patrimoine et en le préservant. Elles permettent également de comprendre l'esprit dans lequel doit s'intégrer toute nouvelle construction qui est préconisé dans le règlement du PLUi.

Le but est également de trouver un équilibre harmonieux entre les anciennes et nouvelles constructions de telle sorte à garantir une unité. La réhabilitation et la rénovation du patrimoine immobilier ou commercial existant comportent également des enjeux d'intégration et de préservation du paysage architectural.

L'harmonie générale du bâtiment, ne se réduit pas seulement au choix de la couleur de la façade, mais également à celui des éléments dit ponctuels (volet, encadrements, menuiseries...) qui rendront l'ensemble cohérent. La couleur est au choix du propriétaire cependant les couleurs doivent être choisies selon l'environnement bâti des alentours. Quelques exemples :

©EN_CCVDS

Ouverture :

Les ouvertures doivent être de proportion équilibrée, ceci permet un embellissement de la façade. Les volets battants sont fortement recommandés puisque qu'ils participent à l'embellissement de la façade. La couleur reste au choix du propriétaire mais elle est généralement cohérente et différente avec celle de la façade. Les encadrements des portes et fenêtres sont aussi généralement d'une couleur différente à celle de la façade. Pour des questions écologiques, les ouvertures doivent se faire autant que possible sur la face orientée Sud ou Est ou encore Ouest. La face exposée Nord n'étant jamais exposée au soleil cela induit une perte de chaleur

Dans le centre de Masevaux, les volets battants existants doivent être conservés ou remplacés par d'autres volets de type battants. Les volets roulants peuvent être autorisés en complément si le caisson est positionné à l'intérieur de la construction ou intégré au linteau.

Toiture :

Afin de garder une cohérence, si la toiture doit être changée, il faudrait qu'elle soit reconstruite à l'identique en termes d'aspect extérieur (forme, matériaux, teinte, etc), lorsque celle-ci répond déjà aux principes de bonne intégration dans le paysage naturel et urbain. Il est possible de faire des ouvertures dans la toiture, notamment sous forme de lucarne ou de chien assis, tout en respectant le style de la maison, la création de velux est aussi possible.

En Haute-Vallée, les toits plats ainsi que les toits terrasses sont à éviter car ils ne s'inscrivent pas dans le paysage et créent une rupture dans l'harmonie des bâtis. Le PLUi permet tout de même dans certaines situations des toits plats notamment pour des petites annexes telles que les garages.

Les panneaux photovoltaïques sont un atout pour le développement des énergies renouvelables. Pour les constructions anciennes à valeur historique et/ou patrimoniale dans les centres anciens, ceux-ci doivent se situer de préférence sur les pans de toiture qui ne sont non visibles depuis l'espace public, lorsque l'orientation solaire s'y prête.

©EN_CCVDS

Clôtures :

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire. Une clôture opaque ne permet pas, par définition, de laisser passer les rayons lumineux et la vue. L'utilisation de claire-voie est fortement recommandée. Les claires-voies sont classiquement constituées de barreaux espacés. Ci-dessous un tableau non exhaustif à titre indicatif montrant des exemples de clôtures opaques et non opaques.

Clôtures non opaques

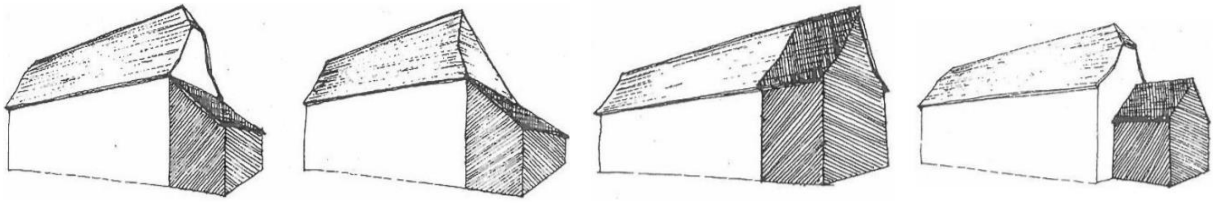
Clôtures opaques

©EN_CCVDS

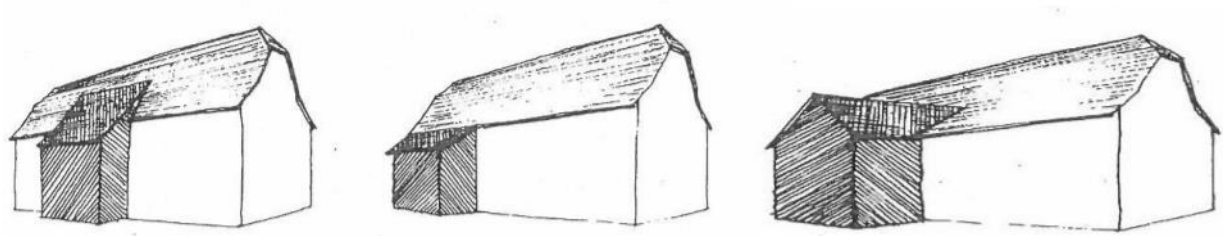
Implantation pour une extension :

La création d'extension est possible dès lors qu'elle respecte le PLUi, cependant celle-ci doit être construite de telle sorte à ce que la construction reste homogène.

Les extensions de la partie habitation doivent être perçues comme des annexes de taille moindre ou comme un prolongement de l'habitation dont le volume principal reste lisible. Pour les extensions transversales, perpendiculaires à l'axe de la construction principale et de son faîtage, l'adjonction doit être réalisée à l'arrière et non sur l'une des façades les plus visibles depuis la rue.



Illustrations de différentes extensions longitudinales permettant de réaliser un agrandissement harmonieux (source : Communauté de Communes de Saint-Amarin)

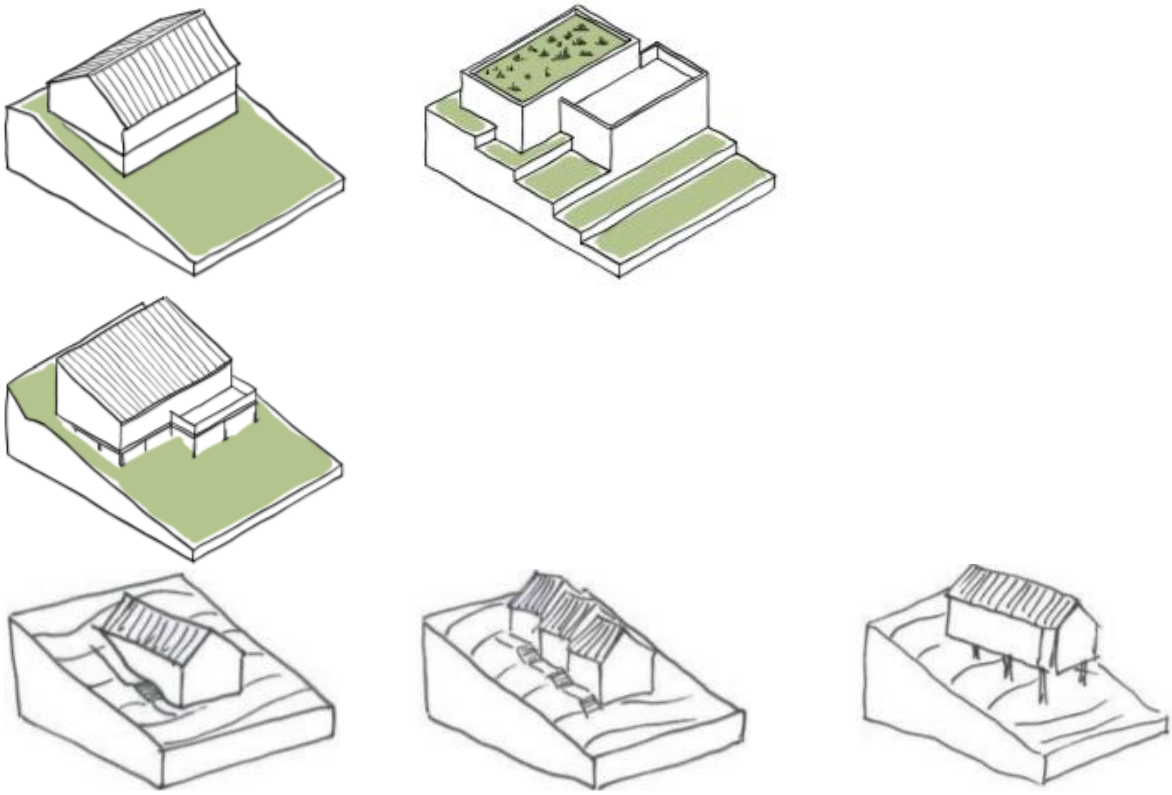


Illustrations de différentes extensions transversales permettant de réaliser un agrandissement harmonieux (source : Communauté de Communes de Saint-Amarin)

Implantation dans la pente en zone de montagne

Pour intégrer au mieux la construction dans le paysage, on construit avec la pente en respectant le terrain naturel. C'est la construction qui s'adapte à la pente et non l'inverse.

Illustrations des différents modes d'implantation adaptés à la pente (sources : CAUE 13 et PLUi de Grenoble Alpes Métropole) :



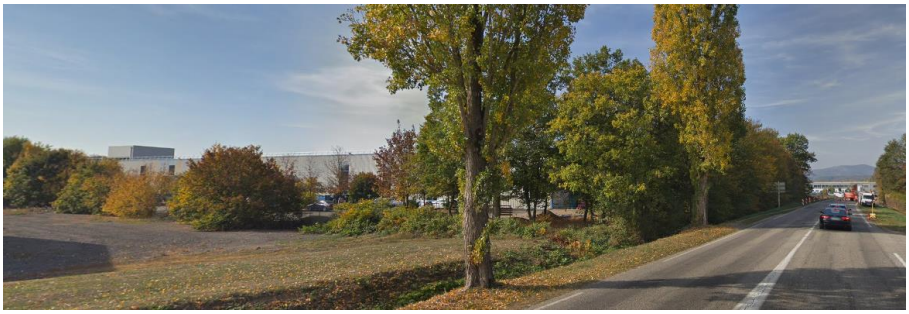
① S'encastrer dans la pente
Impact visuel faible mais volume important de déblais à gérer.

② S'installer en terrasses
Paysage respecté. Terrasses maintenues par des murets. Déblais-remblais réduits.

③ Accompagner la pente sans la modifier
Terrain naturel respecté, sans déblais-remblais. Mais impact paysager plus important selon la forme et l'orientation des constructions.

Aspect général et intégration des constructions en zones économiques et commerciales

L'aspect extérieur des façades visibles depuis l'espace public doivent présenter un aspect extérieur fini et soigné pour s'intégrer au mieux dans le paysage urbain et/ou paysager. Les surfaces minimales demandées par le règlement du PLUi au titre du coefficient de biotope par surface (CBS) sont pensées de manière à contribuer à la meilleure intégration paysagère possible. *Illustrations d'une entreprise de la ZI de la Doller plutôt bien intégrée paysagèrement (source : Google Maps)*



Très belle intégration paysagère depuis la RD466 par des haies et un bosquet

Des parkings à l'arrière plantés d'arbres, apportant ombrage et agrément paysager

Des parterres paysagers la mise en scène du bâtiment et de son entrée. Une enseigne discrète sur la façade, en lettres découpées

Une tentative (non concluante) d'occultation partielle des zones de stockage par une végétation grimpante le long de la clôture

Pour une bonne intégration, les enseignes veillent à respecter un format qui s'intègre au mieux dans la façade en termes de taille, d'épaisseur, de matériaux et d'implantation par rapport au nu de la façade. Les enseignes au sol et en sur-hauteur par rapport à la toiture sont à éviter autant que possible, pour privilégier uniquement des enseignes en façade, intégrées au bâti. Les éventuelles parties techniques et zones de dépôt et stockage sont à masquer par des éléments de type clôtures, palissades ou haies de bonne facture ou encore par des décrochements de façade.

Dans le cas de grandes surfaces dédiées au stationnement, la plantation d'arbres au gré des rangées de places de parking sera privilégiée plutôt qu'en bordure ou en extrémité, pour davantage agir sur la réduction du phénomène d'îlot de chaleur (ombrage).