

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°7  
Modification simplifiée*

## ROUFFACH



### 1. Exposé des motifs

**MODIFICATION N°7  
MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Approuvée par délibération du Conseil  
Municipal du 8 octobre 2019



Le Maire

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor, is written over the text "Le Maire".



Octobre 2019



## Exposé des motifs

La Ville de ROUFFACH dispose d'un P.L.U. approuvé le 14 décembre 2010. Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications et modifications simplifiées successives, dont la dernière en date, une modification simplifiée, a été approuvée par le Conseil Municipal le 2 octobre 2018.

Par ailleurs, la révision du P.L.U. a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2015.

Pour faire face aux nécessités d'évolution de la réglementation et donner suite à un projet de nouvelle opération à caractère d'habitat, la commune est tenue d'engager une procédure de modification simplifiée du P.L.U. Dans cette perspective, la commune peut ainsi répondre à des besoins immédiats, sans attendre la mise en œuvre du futur document d'urbanisme révisé.

Le présent dossier de modification simplifiée du P.L.U. porte sur les points suivants :

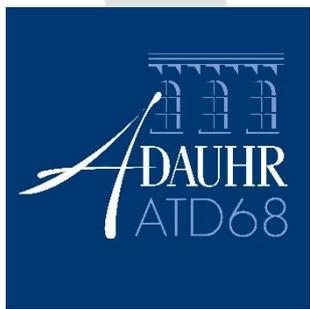
- actualisation du règlement afin, notamment, d'autoriser l'isolation par l'extérieur des constructions en toutes zones ;
- rectifier de manière limitée le règlement du sous-secteur AUhs situé au Nord-Est de l'agglomération pour autoriser la réalisation d'une opération à caractère d'habitat ;
- établir des orientations d'aménagement et de programmation portant sur le périmètre concerné par cette opération et tenant compte de la poursuite de l'urbanisation à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur AUhs.

Ces trois points, de portée restreinte, relèvent de la procédure de modification simplifiée encadrée par les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Ils sont détaillés et explicités dans le document n 2. "Note de présentation".







# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°7*  
*Modification simplifiée*

## ROUFFACH



## 2. Note de présentation

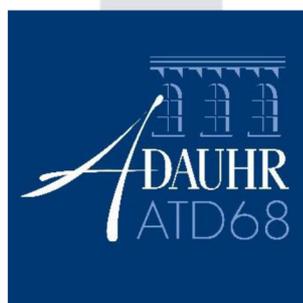
**MODIFICATION N°7**  
**MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Approuvée par délibération du Conseil  
Municipal du 8 octobre 2019



Le Maire

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. B.', is written over the text 'Le Maire'.



Octobre 2019



## SOMMAIRE

<b>1. Contexte de la procédure et cadre juridique .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Objet et contenu de la modification simplifiée .....</b>	<b>4</b>
2.1. Actualisation du règlement des zones urbaines .....	4
2.2. Adaptation du règlement du sous-secteur AUhs .....	9
2.3. Mise au point d'Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	13
2.3. Dispositions modificatives .....	13
<b>3. Incidences prévisibles du projet de modification simplifiée sur le site et l'environnement.....</b>	<b>15</b>
<b>4. Procédure adoptée .....</b>	<b>16</b>
<b>5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux .....</b>	<b>17</b>



## 1. Contexte de la procédure et cadre juridique

La Ville de ROUFFACH dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2010. Le P.L.U. a fait l'objet de 6 modifications successives dont la dernière, une modification simplifiée, a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2018. Cette procédure a été engagée afin de procéder à une régularisation au plan de détail de la protection des anciens remparts selon le tracé exact de ces ouvrages. Il convenait également d'adapter le règlement du sous-secteur AUHl pour permettre la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat.

En parallèle, la révision du P.L.U. a été décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2015. Cette procédure de révision a été mise en œuvre pour les motifs suivants :

- Actualiser les données socio-économiques et celles relatives à l'emploi ;
- Réfléchir en conséquence à la pertinence actuelle de certaines orientations et règles inscrites au P.L.U. approuvé, y compris par rapport aux énergies renouvelables et à la transition énergétique ;
- Revoir les règles de construction à la lumière des lois Grenelle et ALUR dans une perspective d'amélioration de la mixité urbaine, d'une densification orientée en fonction des besoins et des possibilités, en favorisant les opérations de réhabilitation pour notamment enrayer l'accroissement de la vacance des logements ;
- Inclure une réflexion sur le stationnement, favoriser et accompagner le développement des modes de circulation doux ;
- Quantifier le potentiel réellement urbanisable à court et moyen termes au sein du tissu urbain dans un objectif de modération de la consommation d'espace ;
- Intégrer et adapter, à l'échelle communale, les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en particulier par l'inscription et la protection des couloirs de biodiversité et des autres éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique à prendre en compte ;
- Affirmer et mettre en place les moyens pour ROUFFACH de remplir son rôle de pôle du bassin de vie, renforcé par l'évolution de l'intercommunalité ;
- Prévoir en conséquence de nouvelles possibilités d'implantation d'activités économiques dans une perspective de diversification, notamment au Sud de la commune.

Le territoire communal appartient au périmètre du SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, approuvé le 14 décembre 2016, comprenant 46 communes et 4 Communautés de Communes. Dans l'organisation de l'armature urbaine proposée par le document d'urbanisme de niveau supérieur, ROUFFACH se voit assigner un rôle de pôle d'ancrage. La commune est ainsi confortée dans sa fonction de pôle d'emploi, de formation, de recherche (notamment dans le secteur médical) de service, de commerce et touristique.

Compte tenu des délais de procédure, l'application du nouveau P.L.U. révisé n'est pas programmée à brève échéance. C'est pourquoi, pour faire face aux nécessités d'évolution de la réglementation et donner suite à un projet de nouvelle opération à caractère d'habitat, la commune est tenue d'engager une nouvelle procédure de modification simplifiée du P.L.U. Dans cette perspective, la commune peut ainsi répondre à des besoins immédiats, sans attendre la mise en œuvre du futur document d'urbanisme révisé.

Le présent dossier de modification simplifiée du P.L.U. porte sur les points suivants :

- actualisation du règlement afin, notamment, d'autoriser l'isolation par l'extérieur des constructions en toutes zones ;
- rectifier de manière limitée le règlement du sous-secteur AUhs situé au Nord-Est de l'agglomération pour autoriser la réalisation d'une opération à caractère d'habitat ;
- établir des orientations d'aménagement et de programmation portant sur le périmètre concerné par cette opération et tenant compte de la poursuite de l'urbanisation à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur AUhs.

Ces trois points, de portée restreinte, relèvent de la procédure de modification simplifiée encadrée par les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

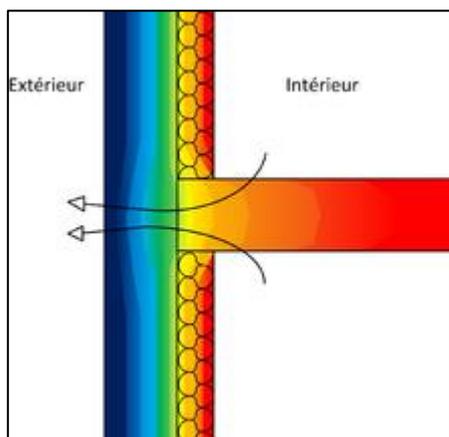
## **2. Objet et contenu de la modification simplifiée**

### **2.1. Actualisation du règlement des zones urbaines**

#### **➤ Autoriser l'isolation par l'extérieur des constructions.**

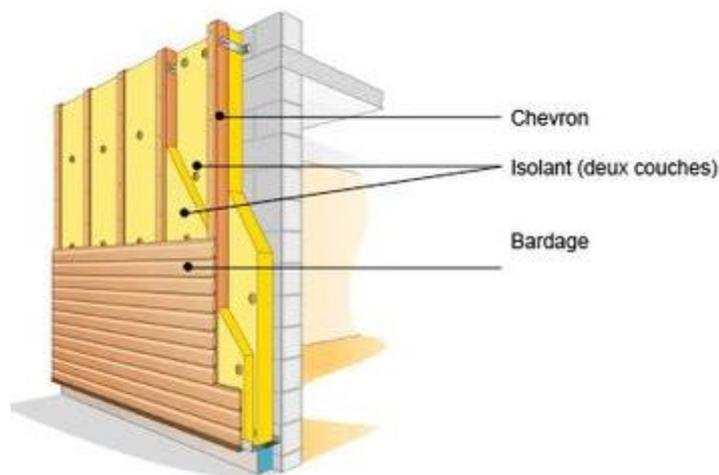
Le développement durable est au cœur de l'élaboration des documents d'urbanisme et concerne en particulier la transition énergétique. Pour limiter les effets du changement climatique, il appartient au plan local d'urbanisme de contribuer, à son niveau, à travers le règlement de créer les conditions permettant la mise en place de dispositifs réduisant les besoins en énergie de l'habitat et l'émission, au plan local, de gaz à effet de serre.

Par conséquent, pour l'ensemble des zones urbaines (UA, UB, UC, UE), il convient d'autoriser l'isolation par l'extérieur des constructions quelles que soient les distances de ces constructions par rapport aux limites séparatives de propriété. En outre, en ce qui concerne les façades sur rue, le surplomb du domaine public doit être rendu possible, dès lors que la circulation des piétons et véhicules n'est pas entravée.



Il est nécessaire de préciser que l'isolation thermique par l'extérieur donne lieu à la pose d'une enveloppe autour de la construction, sous forme de panneaux, de bardages, de l'application d'enduit, ce qui crée une surépaisseur. Ce procédé offre l'avantage de lutter très efficacement contre les ponts thermiques responsables d'importantes pertes d'énergie. Par ailleurs, la surface habitable n'est pas réduite et le logement peut continuer à être occupé pendant les travaux. Au final, le propriétaire réalise des économies d'énergie, profite d'un gain en termes de confort thermique et acoustique et dispose d'un bien dont la valeur est augmentée.

Exemple de pont thermique



Exemple de dispositif d'isolation par l'extérieur

Ainsi, la rédaction des articles :

- ➔ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
  - ➔ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- est complétée en conséquence pour l'ensemble des zones urbaines.

Toutefois, il convient de prendre en compte l'exceptionnelle richesse patrimoniale et architecturale du centre ancien de la ville dans cette évolution réglementaire. Il s'agit d'éviter que la recherche du confort thermique et des économies d'énergie soit mise en œuvre au détriment de la conservation du patrimoine bâti. C'est pourquoi, en **zone UA**, selon la nature, le caractère et les spécificités des bâtiments concernés, l'isolation par l'extérieur des façades est soit interdite, auquel cas c'est l'isolation par l'intérieur qui sera privilégiée, soit soumise à des dispositions particulières.

En conséquence, l'article UA 11, réglementant l'aspect extérieur des constructions, est complété de manière à adapter l'isolation des constructions aux caractéristiques architecturales du cœur de ville.

- **Autoriser les extensions des constructions existantes implantées au-delà d'une distance de 6 mètres par rapport aux voies en zones UB et UC.**

Le P.L.U. approuvé en 2010 affirmait la volonté de maintenir un lien entre les nouvelles constructions et la voie en zones UB et UC, de manière à favoriser la constitution de fronts bâtis homogènes et continus. Il s'agissait de promouvoir une forme urbaine cohérente, en imposant aux nouvelles constructions un recul **maximal** de 6 mètres par rapport au domaine public.

Or il se trouve que cette règle d'urbanisme pleinement justifiée et maintenue dans le cadre de la révision du P.L.U., ne prend pas en compte le cas des **constructions existantes** implantées au-delà de cette marge de recul pour lesquelles la réalisation d'extension n'est pas prévue.



En zones UB et UC, les exemples sont nombreux de maison d'habitation dans cette situation (voir ci-dessus rue Louis Pasteur). En conséquence, pour répondre aux demandes légitimes des propriétaires d'améliorer le confort de leur habitation, le règlement est amendé pour permettre la réalisation d'extensions des **constructions existantes**, quelle que soit leur distance d'implantation par rapport à la voie.

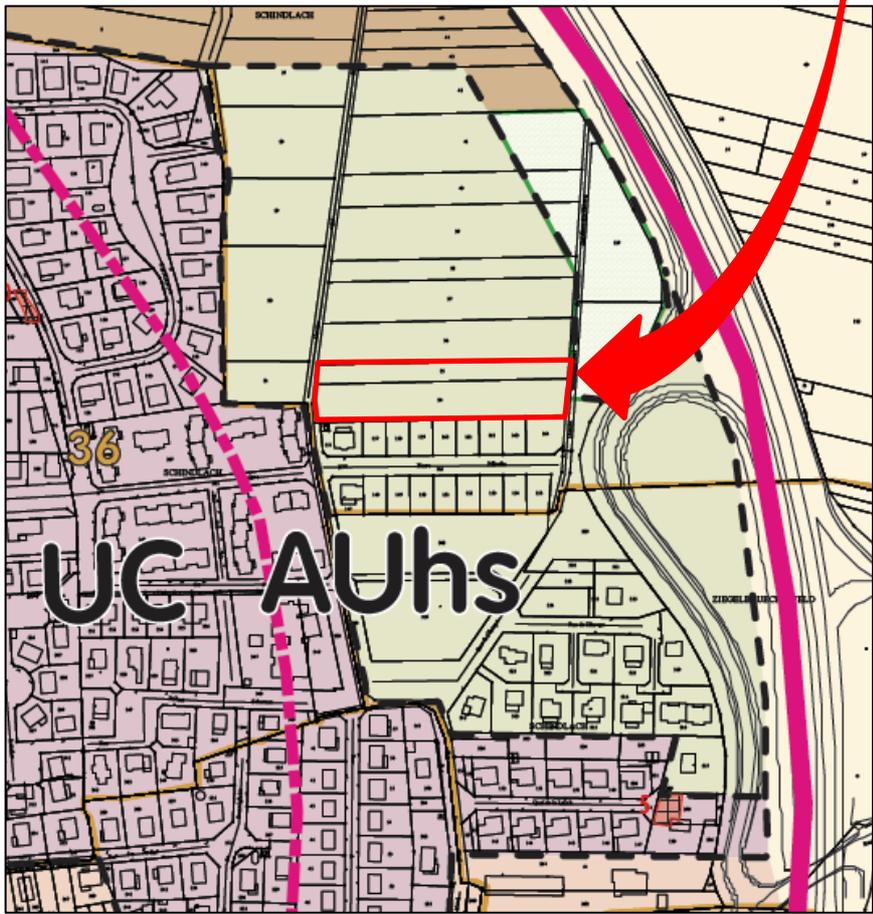
En définitive, dans ce cas comme dans le précédent, les dispositions modificatives visent à apporter des assouplissements de portée mineure au règlement tenant compte de la réalité de la situation des constructions.



Localisation du périmètre de l'opération projetée en sous-secteur AUhs



Extrait du plan de zonage du P.L.U. approuvé



## 2.2. Adaptation du règlement du sous-secteur AUhs

Le sous-secteur AUhs situé au Nord-Est de l'agglomération est inscrit pour permettre l'accueil d'opérations à vocation majoritairement d'habitat de manière organisée et planifiée. Un projet d'ouverture à l'urbanisation d'une première tranche d'une surface de 0,52 ha environ est actuellement à l'étude à l'extrémité de la rue Jean Monnet, contigu au groupe d'habitations desservi par la rue Pierre Pflimlin. Ce projet d'habitat individuel groupé contribuera à répondre à la demande exprimée notamment par des jeunes ménages souhaitant se fixer dans la commune.



Perspective sur les terrains considérés depuis la RD83

Afin de créer les conditions favorables à la mise en œuvre d'une telle opération, il convient notamment d'étendre au sous-secteur AUhs les dispositions appliquées au sous-secteur AUhl dans le cadre de la modification du P.L.U. précédente. En outre, certaines dispositions inadéquates et obsolètes, sans véritable justification, méritent d'être réexaminées. Les différents points du règlement modifié sont détaillés et explicités ci-après.

### ➤ **Article AU 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### § 2.2.

Cet article est complété afin de faire référence à l'orientation d'aménagement et de programmation mise au point pour le sous-secteur AUhs, s'imposant dans un lien de compatibilité aux projets soumis à autorisations d'urbanisme.

➤ **Article AU 3 - Accès et voirie**

§ 3.2.3.

Cet article limite à 50 mètres la longueur maximale des voies en impasse. Pour ne pas entraver la mise en œuvre du projet d'urbanisation, il convient de supprimer cette disposition et ne pas fixer de longueur maximale pour les impasses, dans la mesure où, compte tenu de la configuration de son périmètre, l'opération ne pourra être desservie que par une voie unique comprenant à son extrémité une aire de retournement. Toutefois, cette aire n'est pas définitive et sera prolongée dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de l'ensemble du secteur qui porte sur une superficie totale de 4,1 ha.

§ 3.3.1.3.

La voirie de desserte interne du secteur doit, en outre, présenter une largeur de plateforme de 12 mètres, accompagnée de bandes cyclables et de plantations d'alignement de part et d'autre de la chaussée. Cette disposition donne lieu à une consommation de foncier conséquente pour l'espace public, entraîne des coûts importants d'aménagement que vont devoir supporter les particuliers et ne se justifie pas d'un point de vue d'urbanisme. La présente procédure de modification simplifiée a donc pour objet de réduire de 12 à 8 mètres la largeur de plateforme de la voie. Un tel gabarit permet d'anticiper la fonction de cette voie en termes de desserte principale future de l'ensemble du sous-secteur AUhs. La plateforme d'une voie correspond à la surface englobant la chaussée et les éventuels accotements et trottoirs.

➤ **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

§ 6.3.

Il est fait référence à l'obligation de respecter un alignement fixe des constructions à 5 mètres de la limite de la voie, qualifiée de boulevard de mise en perspective. Il s'agit là d'une disposition contraignante qui n'est pas adaptée à la taille et au caractère de l'opération projetée. Afin d'offrir une certaine liberté et latitude aux porteurs de projet, il n'est pas fixé de règle de recul obligatoire ou d'implantation selon un plan d'alignement s'agissant du sous-secteur AUhs. Il s'agit de créer les conditions destinées à permettre, notamment, l'implantation de garages à l'alignement ou en léger recul par rapport à la voie. Cette souplesse accordée au sous-secteur AUhs est également étendue au sous-secteur AUhl.

➤ **Article AU 9 - Emprise au sol**

La rédaction actuelle du règlement vise à favoriser la densification des terrains situés dans une première profondeur de 15 mètres par rapport à la voie. Une telle disposition peut selon les cas s'avérer contraignante, au-delà de l'opération motivant la présente procédure de modification du P.L.U. Aussi, dans un souci de simplification et d'optimisation du potentiel foncier, il est convenu en secteur AUh d'appliquer la règle retenue dans le cadre de la révision en cours du P.L.U., à savoir une emprise au sol des constructions, hors piscines, ne pouvant dépasser les deux tiers de la superficie du terrain. Tout en proposant une marge de manœuvre suffisante, cette règle respecte le cadre réglementaire fixé pour la modification simplifiée qui limite à 20 % la majoration des possibilités de construction dans la zone.

➤ **Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

§ 10.2.2. et § 10.2.3.

Pour tenir compte des contraintes liées en particulier à la proximité de la nappe phréatique par rapport à la surface du sol, imposant un intervalle de 0,50 mètre minimum entre le dessus de la dalle inférieure des constructions et le niveau du terrain naturel, il y a lieu d'augmenter d'autant le gabarit des constructions. Ainsi en secteur AUm et au sein des sous-secteurs AUhs et AUhl, la hauteur maximale à la gouttière des constructions passe de 6 mètres à 6,50 mètres. Dans un souci de cohérence, la hauteur maximale au faite du toit passe en conséquence de 12 à 12,50 mètres.

§ 10.2.4.

Ce paragraphe édicte une disposition inappropriée et très contraignante consistant à limiter à 4 mètres la hauteur maximale des constructions au sein des terrains au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir du bord des voies en secteurs AUh et AUm. Il convient de supprimer cette règle qui ne trouve pas de justification en termes d'urbanisme, que le P.L.U. en cours de révision ne conserve pas, pour éviter le rejet de projets actuels et futurs.

➤ **Article AU 11 - Aspect extérieur**

Cet article contient des dispositions inadaptées qui posent des problèmes de mise en œuvre des futurs projets et doit être rectifié sur trois points.

§ 11.2.1.1. Les façades

Dans un souci de créer des fronts bâtis réguliers et homogènes, dans une volonté d'affirmer une unité de la forme urbaine, le règlement du P.L.U. approuvé exige que les façades des constructions côté rue soient parallèles à la voie, sans avant-corps ou décrochement. Une telle règle interdit de fait la réalisation de garages implantés entre la maison d'habitation et la rue. Pour ne pas faire obstacle au projet en cours, il convient donc de compléter le paragraphe concerné en introduisant une exception à l'interdiction des décrochements pour les garages.

§ 11.2.1.2. Les toitures

Toujours en ce qui concerne l'aspect extérieur, le règlement en vigueur se révèle très strict en imposant une pente moyenne du toit des constructions comprise entre 47° et 52° par rapport à l'horizontale. Cette règle s'avère trop rigide et complique sérieusement la mise en œuvre de l'habitat individuel groupé projeté. En conséquence, il est préconisé de l'assouplir en fixant une pente moyenne comprise entre les limites de 35° et 52°.

## § 11.2.2. Les clôtures

Le règlement actuel régleme de façon différente les clôtures sur rue, les clôtures sur limites latérales séparatives de propriété et celles sur limite arrière de propriété. Par ailleurs, il fige également la nature et les matériaux utilisés. Dans un souci de compréhension et de simplification, cet article est modifié en sous-secteur AUhs comme en sous-secteur AUhl, et ne retient que deux catégories de clôtures, sur rue et sur limites séparatives de propriété.

### ➤ **Article AU 12 - Stationnement**

Pour éviter toute confusion, il est précisé dans les normes minimales de stationnement que les places supplémentaires et la réalisation d'un local vélo exigées pour les opérations de construction d'habitation ne s'appliquent pas à l'habitat intermédiaire et à l'habitat individuel groupé. De fait, elles s'appliquent à l'habitat collectif.

### ➤ **AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Cet article est complété au paragraphe § 13.5. dans le but d'assurer l'aménagement d'un front végétalisé, dense et structuré, en limite Est du sous-secteur AUhs, d'une largeur minimale de 4 mètres. La réalisation d'une telle formation à base d'essences locales fruitières ou feuillues est inscrite par souci d'accompagner l'insertion dans le site et le paysage des opérations d'habitat. Elle sera amenée à être prolongée dans le cadre de la poursuite de l'aménagement du sous-secteur AUhs.

## 2.3. Mise au point d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

A ces dispositions modificatives seront associées des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui préciseront les modalités d'organisation de cette opération d'habitat de manière à garantir une cohérence d'aménagement et d'urbanisme avec la poursuite de l'urbanisation du sous-secteur AUhs. Il s'agit d'éviter la mise en œuvre d'un projet isolé, déconnecté du contexte urbain en devenir.

En effet, ce projet s'inscrit dans le cadre du P.L.U. approuvé et ne remet pas en cause les orientations du P.L.U. en cours de révision qui visent, dans le prolongement du projet motivant la présente procédure de modification simplifiée du P.L.U., la création d'un quartier innovant dans le cadre d'un aménagement unique global, destiné à éviter la juxtaposition d'opérations successives.

## 2.3. Dispositions modificatives

La présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. ne porte exclusivement que sur le règlement et la rédaction d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### ➤ Actualisation du règlement des zones urbaines

Les articles suivants font l'objet de compléments pour répondre aux besoins liés à l'isolation des constructions au sein de l'ensemble des zones urbaines, avec des dispositions particulières pour la zone UA, et à la prise en compte des constructions implantées au-delà de la marge de recul maximale de 6 mètres fixée pour les zones UB et UC.

<b>UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
<b>UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
<b>UA 11 - Aspect extérieur des constructions</b>
<b>UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
<b>UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
<b>UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
<b>UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
<b>UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
<b>UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>

➤ **Adaptation du règlement du sous-secteur AUhs**

Afin de créer les conditions favorables à l'aménagement d'une première tranche du sous-secteur AUhs, les articles ci-après sont rectifiés et complétés.

<b>AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>
<b>AU 3 - Accès et voirie</b>
<b>AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
<b>AU 9 - Emprise au sol</b>
<b>AU 10 - Hauteur maximum des constructions</b>
<b>AU 11 - Aspect extérieur</b>
<b>AU 12 - Stationnement</b>
<b>AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés</b>

Les modifications apportées apparaissent **en caractères italiques gras rouge** et en ~~caractères barrés~~ dans la pièce jointe au présent dossier correspondant au règlement modifié.

➤ **Mise au point d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Afin d'assurer une cohérence d'aménagement de cette première phase d'urbanisation de ce sous-secteur et une articulation satisfaisante avec la mise en œuvre future d'un quartier innovant sur le reste des 3,6 ha classés en AUhs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborées. Ces OAP visent à garantir la continuité de la desserte par la trame viaire et l'amorce d'un front végétalisé structuré en limite Est dans la perspective d'une insertion dans le site et le paysage de ce futur quartier.

### **3. Incidences prévisibles du projet de modification simplifiée sur le site et l'environnement.**

#### **➤ Actualisation du règlement des zones urbaines**

La prise en compte de la nécessité d'accorder aux propriétaires de constructions existantes implantées au-delà de la marge de recul de 6 mètres par rapport à la voie la possibilité de réaliser des extensions demeure sans conséquence sur le site, l'environnement et le paysage urbain.

Par ailleurs, autoriser l'isolation des constructions par l'extérieur, quelles que soient les conditions d'implantation de ces constructions, participe d'une volonté d'améliorer l'efficacité énergétique du tissu bâti en place se traduisant par une réduction de la consommation d'énergie et une baisse locale de l'émission de gaz à effet de serre. Il est toutefois tenu compte des particularités du centre ancien, afin de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale et patrimoniale des façades des édifices remarquables qui donnent toute son ampleur et son cachet au cœur de ville.

#### **➤ Adaptation de la réglementation du sous-secteur AUhs.**

Les changements apportés par la présente procédure demeurent de portée très limitée et ne concernent en rien la protection :

- des espaces naturels et agricoles ;
- des continuités écologiques ;
- des zones humides ;
- des milieux remarquables.

Il convient néanmoins de mentionner les contraintes suivantes affectant le sous-secteur AUhs :

- ➔ zone de bruit liée à la proximité de la RD 83 donnant lieu à des obligations d'isolation phonique des habitations ;
- ➔ zone inondable à risque faible selon le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006 imposant des dispositions particulières en matière de construction et notamment l'interdiction des parties enterrées ;
- ➔ secteur compris partiellement au sein du Périmètre Monument Historique. En cas de covisibilité, les permis de construire sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il convient de souligner que l'ouverture à l'urbanisation du sous-secteur AUhs n'est pas le fait de la présente procédure de modification simplifiée mais était déjà rendue possible par le P.L.U. approuvé en 2010. Le présent dossier ne vise qu'à amender certains points réglementaires inadaptés, sans justification réelle, afin de permettre la mise en œuvre d'une première tranche d'urbanisation sur la base de dispositions réalistes en matière d'urbanisme.

Du point de vue du paysage, la mise en œuvre de l'opération d'habitat en sous-secteur AUhs va substituer un nouveau front urbain à celui existant constitué par l'ensemble de maisons jumelées se distribuant le long de la rue Pierre Pflimlin. La perception de l'agglomération depuis la RD 83 va s'en trouver modifiée.

C'est pourquoi, la présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. est mise à profit pour instaurer des Orientations d'Aménagement et de Programmation visant la constitution d'un aménagement paysager destiné à créer une transition végétalisée avec l'espace agricole en limite Est du secteur. Ce front arboré dense et structuré sera prolongé dans le cadre de la poursuite de l'aménagement du sous-secteur AUhs programmé sous forme d'un quartier innovant. Il contribuera à l'insertion dans le site et le paysage de la nouvelle façade urbaine.

Au-delà des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'article AU 13 applicable au titre du P.L.U. actuel favorise une ambiance végétalisée au sein de l'ensemble des parcelles en imposant un arbre d'essence locale à feuillage caduque pour 3 ares de superficie de terrain.

#### **4. Procédure adoptée**

Les changements apportés au P.L.U. se résument donc à des rectifications de portée limitée du règlement des zones urbaines et du sous-secteur AUhs.

Par conséquent, Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153- 36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut alors s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L 153-41 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme sont réunies c'est-à-dire que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

Les réajustements des articles AU 3, AU 6 et AU 11 ne visent qu'à permettre un assouplissement des conditions d'implantation des constructions et d'aménagement du sous-secteur AUhs. En aucun cas, il n'en résulte une augmentation de plus de 20 % des possibilités de construction. Il en va de même pour les compléments apportés aux articles 6 et 7 des zones urbaines destinés à tenir compte de la situation d'implantation des constructions existantes pour autoriser des extensions et l'isolation par l'extérieur des façades.

- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les étapes de la modification du P.L.U. par procédure simplifiée sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme et sont résumées ci-après :

- la Ville de ROUFFACH a délibéré le 2 avril 2019 pour définir les modalités de mise à disposition du public du projet de modification qui ont été précisées par arrêté du Maire en date du 2 août 2019 ;
- ces modalités ont été portées à la connaissance du public dans les 8 jours avant le début de la mise à disposition. Il est important de préciser que cette mise à disposition du public n'a porté que sur les points visés au chapitre 2. " Objet et contenu de la modification simplifiée" ;
- le dossier du projet de modification a été notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) en vue d'un examen au cas par cas du dossier ; cette dernière a considéré que compte tenu de la portée limitée du dossier, l'évaluation environnementale n'était pas requise. Néanmoins, la MRAE a fait part de ses observations concernant la nécessité de tenir compte des spécificités du centre ancien s'agissant de l'évolution réglementaire relative à l'isolation par l'extérieur des constructions. Le dossier de modification simplifiée a été complété en conséquence par le rajout d'un paragraphe à l'article UA 11.
- la mise à disposition du public a eu lieu pendant en mairie du 19 août 2019 au 20 septembre 2019 ; un registre a été joint au dossier afin que le public puisse consigner ses observations éventuelles ; cette mise à disposition n'a donné lieu à aucune remarque particulière ;
- à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification du P.L.U. par délibération motivée.

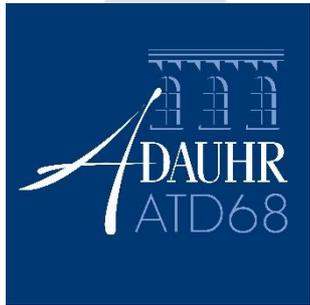
## **5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux**

Compte tenu de leur portée limitée, les dispositions modificatives ne remettent pas en cause les différents documents supra-communaux applicables au territoire de la commune de ROUFFACH à savoir :

- le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 ;
- les différentes servitudes d'utilité publique ;
- le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch approuvé le 23 juin 2006.







# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°7*  
*Modification simplifiée*

## ROUFFACH



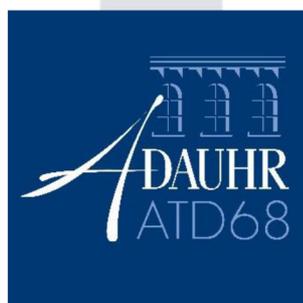
### 3. Règlement modifié (extraits) Zones UA-UB-UC-UE-AU

**MODIFICATION N°7**  
**MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Approuvée par délibération du Conseil  
Municipal du 8 octobre 2019



Le Maire



Octobre 2019



**Modifications du règlement :**

Ces modifications du règlement apparaissent ***en caractères italiques gras rouge*** et en ~~caractères barrés~~



## ZONE UA

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

En l'absence d'indications portées au plan :

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement du bord d'au moins une rue ou place, existante ou projetée.
- 6.2 Cette règle ne s'applique pas :
  - aux constructions édifiées sur un terrain dont la façade sur rue est bâtie de limite à limite par des bâtiments principaux,
  - aux constructions édifiées sur une unité foncière disposant d'une façade sur rue inférieure à 5 m de largeur,
  - aux constructions annexes.

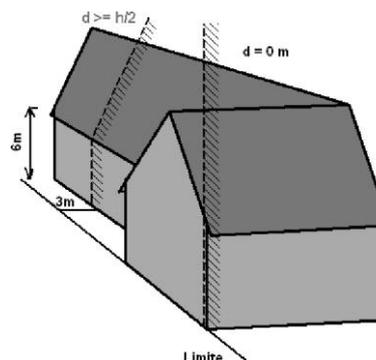
**6.3. Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public et de respecter les dispositions de l'article UA 11.2.**

### UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'indications portées au plan :

- 7.1 Les constructions en bordure de voie doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- 7.2 Toutefois, en cas où l'unité foncière dispose d'une façade sur rue de plus de 20 m de large, les constructions en bordure de voie doivent être implantées :

- soit sur limite séparative<sup>1</sup> ;
- soit à une distance au moins égale à 3 m de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit en outre être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



<sup>1</sup> En cas de préexistence d'une venelle traditionnelle ("schlupf"), léger recul du bâtiment de l'autre côté de la limite séparative, la construction ne peut être édifiée sur cette dernière mais doit observer une distance de celle-ci comprise en 0,30 m et 0,50 m.

**7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UA 7.1. UA 7.2. en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.**

## UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions doivent présenter un agencement de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère exceptionnel de la zone. Toute imitation d'une architecture régionale étrangère à l'Alsace est interdite. Les nouvelles toitures des habitations doivent avoir une pente minimale de 45°.

### 11.2 FACADES

Pour les bâtiments distingués sur le plan annexé, on se référera aux indications figurées à l'article UA 2 , § 2.3.1 et 2.3.2

Pour les autres bâtiments, toute transformation des façades doit favoriser un niveau de définition architecturale en rapport avec le caractère très remarquable du patrimoine bâti ancien de la ville. En particulier, les vitrines doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Les portails et les portes de garages, métalliques ou en plastique, ainsi que les volets roulants ou coulissants sont interdits.

Les enduits au mortier composés de chaux aériennes, d'agrégats de rivière et teintés dans la masse avec des colorants issus de matériaux naturels, sont préconisés. Tous les autres procédés peuvent être refusés si leur aspect et leur durabilité ne sont pas conformes aux critères de qualité du centre historique.

Les peintures minérales<sup>1</sup> sont préconisées, selon le contexte de l'opération.

Les façades devront être de teinte pastel et sable, les couleurs vives et le blanc étant proscrits.

***L'isolation thermique par l'extérieur est proscrite pour les bâtiments présentant des décors dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture,... Les coffrets (électricité, gaz...) devront faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration discrète et harmonieuse dans la façade.***

### 11.3 ENSEIGNES

Sans objet

### 11.4 COUVERTURE

La couverture de tous les bâtiments doit être constituée par des tuiles plates en écaille et non engobées. Toutefois, pour assurer l'homogénéité avec les matériaux anciens existants en cas de création de lucarnes, de panneaux solaires, reprises ou entretien de la couverture ou impossibilité technique, des tuiles en terre cuite mécaniques de teinte rouge ou nuancées de même format, modénature et aspect que celles préexistantes pourront être mises en oeuvre.

<sup>1</sup> Norme AFNOR 30808 classe 1.B 1 part organique inférieure à 5 %.

Leur teinte doit être celle de la terre cuite naturelle d'aspect nuancée, vieillie ou rouge brun.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et doivent avoir une taille maximum de 0,8 x 1 m.

- a. Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques sont interdits sur les toitures. Leur pose est, toutefois, autorisée, sur les pans de toitures des annexes non visibles du domaine public (sauf bâtiments protégés sur le plan de zonage). Par ailleurs, si l'écriture architecturale de l'édifice permet d'intégrer le dispositif sans qu'il ne constitue une atteinte au site protégé et aux monuments historiques et qu'il n'est pas visible du domaine public, celui-ci peut-être autorisé.
- b. Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres ni être installés à l'aplomb du domaine public

## 11.5 CLOTURES

Sauf dans le cas de réfection de murs existants plus élevés à la date du P.L.U., la hauteur des clôtures le long des voies publiques ne peut excéder 2 m.

Elles sont constituées soit par un mur plein enduit, soit un lattage en bois ou une grille ferronnée sur muret d'une hauteur maximale de 0.30 m. Sur limite séparative sont aussi autorisés les grillages sur potelet.

Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales d'essence locale.

## 11.6 REMBLAIS OU TALUS ARTIFICIELS

Les remblais, talus ou buttes, artificiels, en assise ou en appui à une construction sont interdits.



## ZONE UB

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

- 6.1 A l'exception des secteurs UBt, UBs et UBh, les constructions doivent être implantées à une distance au plus égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

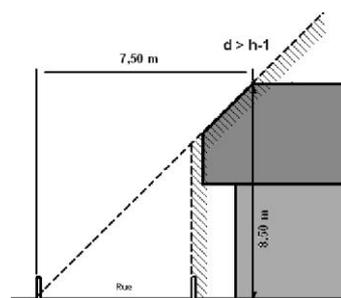
Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions qui ne disposent pas d'un terrain d'une façade sur rue suffisante pour respecter la règle,
- aux constructions annexes,

**- en cas d'extension des constructions existantes implantées à une distance supérieure à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.**

- 6.2 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 1 mètre ( $D > H-1$  m).

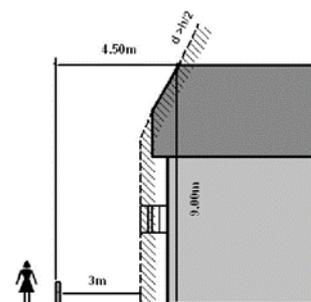
- 6.3 Par rapport au tracé Nord-Ouest des anciens remparts de la ville, les constructions doivent observer un recul suivant la marge indiquée sur le plan « Protection du Noyau Historique » - document 3c1.



- 6.4. Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public.**

### UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres



7.2 Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative à condition que :

- elles ne jouxtent pas une habitation située sur la même unité foncière,
- leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres,
- leurs longueurs cumulées sur limites n'excèdent pas 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs dans le cas d'une construction en angle de propriété,
- leur toiture doit être comprise dans un gabarit prenant appui sur la limite séparative à 2,50 m, et ayant une pente ascendante vers l'intérieur de l'unité foncière de 45°, jusqu'au point où la règle 7.1 s'applique.

7.3 Les règles ne s'appliquent pas en cas d'adossement sur des constructions existantes de dimensions égales ou supérieures, situées sur le terrain voisin.

**7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe UB 7.1. en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes**

## ZONE UC

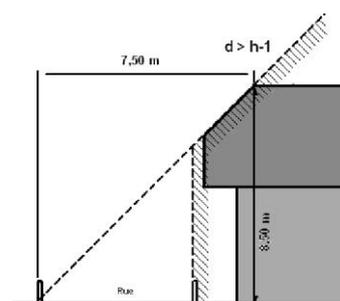
### UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance maximale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions dont la largeur de la parcelle au droit de la rue est insuffisante pour respecter la règle,
- aux constructions annexes,
- **en cas d'extension des constructions existantes implantées à une distance supérieure à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.**

- 6.2 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 1 mètre ( $D > H-1$  m).

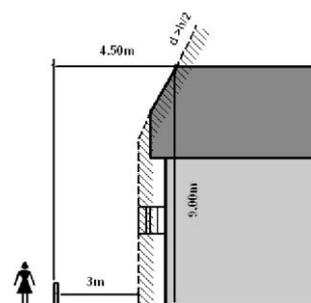


- 6.3 Par rapport au tracé des anciens remparts de la ville, les constructions doivent observer un recul suivant la marge indiquée au plan.

- 6.4. Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public.**

### UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 7.2 Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions annexes peuvent être implantées sur limite séparative à condition que :

- elles ne jouxtent pas une habitation située sur la même unité foncière,
- leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres,

- leurs longueurs cumulées sur limites n'excèdent pas 7 mètres sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs dans le cas d'une construction en angle de propriété,
- leur toiture doit être comprise dans un gabarit prenant appui sur la limite séparative à 2,50 m, et ayant une pente ascendante vers l'intérieur de l'unité foncière de 45°, jusqu'au point où la règle 7.1 s'applique.

7.3 Les règles ne s'appliquent pas en cas d'adossement sur des constructions existantes de dimensions égales ou supérieures, situées sur le terrain voisin.

***7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe UC 7.1. en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.***

## ZONE UE

### UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport à l'alignement des rues et places.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

***Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public.***

### UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone UE, sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- 7.3. ***D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies au paragraphe UE 7.1. en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.***



## ZONE AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils comprennent différents découpages distingués selon leurs vocations ou leur degré d'ouverture à l'urbanisation :

- AUe, réservé aux activités économiques,
- AUh, à vocation principale d'habitat, -subdivisés eux-mêmes en plusieurs sous-secteurs selon leurs conditions d'aménagement-,
- AUl, à destination de loisirs,
- AUm, à vocation mixte habitat-commerce,
- AUs, pour les activités scolaires ou sportives,
- AUv, destiné à l'accueil d'installations horticoles et viticoles,
- AUr dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

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

#### **ARTICLES**

#### **AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Nonobstant les dispositions visées à l'article AU 2 ci-dessous, les occupations et utilisations des sols incompatibles avec les risques d'inondation susceptibles de les concerner, y compris ceux de remontée de nappe.  
Les exhaussements de sols sont interdits en zone de crue centennale. Sont toutefois autorisés les travaux et installations destinés à réduire les conséquences d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques ailleurs, après études préalables et éventuellement mise en place de mesures compensatoires.
- 1.3 Dans le sous-secteur AUhr, toutes constructions sont interdites dans les fuseaux de visibilité inconstructibles figurant au plan de zonage conformément à la légende.

#### **AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des occupations et utilisations du sol visés à l'article AU 1 (alinéa AU 1.2 et AU 1.3) :
  - les équipements publics et d'intérêt collectif et leurs annexes techniques,
  - les équipements légers de moins de 4 m de haut, entièrement démontables liés et nécessaires à l'exploitation agricoles des terrains (pépinières, horticulture...),sauf en sous-secteurs AUhr, AUhf et AUhg.

2.2 Dans le secteur AUh, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA à condition :

- d'être réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé (AFU, lotissement, constructions groupées...) d'un minimum de 0,5 ha de superficie ou de la totalité restante du secteur, soit dans le cadre de constructions collectives d'un minimum de 1 000 m<sup>2</sup> de SHON.
- Toutefois, dans les secteurs compris dans le périmètre classé en vignoble AOC les constructions à usage viticole liées et nécessaires à une exploitation viticole ayant en charge une surface supérieure à la Surface Minimum d'Installation (SMI). Ces constructions doivent respecter les dispositions prescrites pour le secteur AUv et les conditions ci-après :  
*l'emprise de la voie concernant leur terrain telle que définie dans le schéma soit déjà acquise par la collectivité publique ou une association syndicale de l'ensemble des propriétaires du secteur ;  
le terrain doit déjà être desservi par une rue équipée.*
- les équipements soient réalisés suivant un plan cohérent avec un aménagement de l'ensemble du secteur ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles ;
- les opérations, ou tranches d'opérations, soient contiguës à la limite d'une voie de la zone U, ou aux voies d'une des tranches déjà viabilisées de la zone.
- L'aménagement des sous-secteurs AUh1 **et AUhs** doit être compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

2.3 Dans le secteur AUe, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UE, sous forme d'opération groupée ou non d'un minimum de 1 ha de superficie.

De plus, il faut que :

- les équipements soient réalisés suivant un plan cohérent avec un aménagement de l'ensemble du secteur et des secteurs avoisinants ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles ;
- l'opération doit être contiguë à une voie d'une zone U ou une voie d'une tranche déjà équipée ;
- les opérations de construction ou d'aménagement doivent avoir une taille minimale de 1 ha.

2.4 Dans le secteur AUm, les utilisations et occupations du sol autorisées en zone UA. Toutefois au rez-de-chaussée sont seules autorisées celles à usage commercial et artisanal et ne produisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'un quartier résidentiel.

De plus, il faut que les équipements soient réalisés suivant un plan cohérent avec un aménagement de l'ensemble du secteur et des secteurs avoisinants ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles ; l'opération doit être contiguë à une zone U ou une tranche déjà équipée.

- 2.5 Dans le secteur AUs, les utilisations et occupations du sol liées et nécessaires à la pratique de sports, d'activités scolaires ou de loisirs, y compris les logements nécessaires au gardiennage.
- 2.6 Dans le secteur AUv, les constructions liées et nécessaires aux activités horticoles et viticoles, y compris les logements sous les conditions définies pour le secteur Ae à l'article A 2. De plus, il faut que les équipements soient réalisés suivant un plan cohérent avec un aménagement de l'ensemble du secteur ne créant notamment pas de délaissés inconstructibles ou difficilement constructibles et que l'opération soit contiguë à une tranche déjà équipée.
- 2.7 Dans le secteur AU $\ell$ , les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique ouverte au public de loisirs et de sports liée à un plan d'eau, ainsi que l'exploitation de gravières.
- Les constructions autres que celles nécessitées par l'exploitation de la gravière doivent constituer, cumulées, moins de 50 m<sup>2</sup> de SHOB et moins de 5m de haut. Les seules aires de jeux et de sports autorisées sont les activités non mécaniques liées à l'eau ou à la détente : barques, pêche, location de vélos, buvette...
- 2.8 Dans le secteur AUr, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES**

#### **AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **31. ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe 3.2.

Aucun accès individuel n'est autorisé sur la R.D. 83 ou ses bretelles d'accès.

## 3.2 VOIRIE

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

3.2.2 En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, à défaut d'indications particulières, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m si elle dessert plus de deux logements et 4 m dans les autres cas.

3.2.3 Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 m de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. Dans les sous-secteurs AUhl **et AUhs**, la longueur des impasses n'est pas réglementée. Toutefois, l'aire de retournement demeure obligatoire.

## 3.3 DESSERTE PRIMAIRE ET LE CAS ÉCHÉANT SECONDAIRE DE CHAQUE SECTEUR

La voie primaire de chaque secteur doit :

### 3.3.1 **Secteur AUh :**

3.3.1.1. **Sous-secteur AUhg :** assurer une emprise minimum de 6 m au Gallbuehlweg.

3.3.1.2 **Sous-secteur AUhf :** assurer l'élargissement du chemin existant Unterferkelweg, à 8 m d'emprise selon le plan d'alignement approuvé, prolongé par l'emplacement réservé n° 13.

~~3.3.1.3. **Sous-secteur AUhs :** Les voiries dites primaires de ces secteurs ne devront pas avoir une largeur de plateforme inférieure à 12 m (sauf impossibilité technique notoire). Elles comporteront deux bandes cyclables de 1 m minimum d'emprise de part et d'autre de la chaussée et des trottoirs plantés d'essences locales à feuilles caduques espacées au maximum de 10 m.~~

~~Les voiries secondaires ne devront pas avoir une largeur de plateforme inférieure à 9 m, 3 m au moins de cette plateforme étant dédiés à des trottoirs piétonniers.~~

**La voie de desserte du sous-secteur AUhs doit avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres.**

En matière d'intégration paysagère l'urbanisation des secteurs assurera la concrétisation des éléments définis dans les Orientations d'Aménagement (Document 3e).

3.3.1.4. **Sous-secteur AUhr :** l'élargissement du chemin Unterebuergeleweg et son bouclage à la rue Pasteur selon le plan d'alignement approuvé à 8 m d'emprise minimum en conservant leur axe existant.

3.3.1.5 **Sous-secteur AUho et AUhp** : la réalisation reprenant les principes du schéma défini dans les *Orientations d'Aménagement* (Document 3e).

3.3.1.6 Sous-secteur AUm et AUr : la réalisation reprenant les principes du schéma défini dans les *Orientations d'Aménagement* (Document 3e).

### 3.3.2 Secteur AUe :

La création d'une voie faisant converger de façon rationnelle et cohérente l'ensemble des dessertes des terrains vers un seul accès à la Route Départementale.

### 3.3.3 Secteur AUv :

La desserte est assurée à partir des voies existantes ou inscrites en emplacement réservé à l'exception de la rue du 4<sup>ème</sup> Régiment de Spahis Marocains où les accès individuels sont interdits.

## AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est imposé à toute opération la réalisation de réseaux collectifs d'adduction d'eau et d'assainissement desservant toutes les constructions consommant de l'eau, réseaux rattachés eux-mêmes au réseau public.

Ces réseaux collectifs doivent respecter les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U. en secteur AUh et une capacité telle qu'ils puissent permettre la desserte d'une densité homogène minimale de 2 000 m. de Surface de Plancher à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

### 4.1 EAU POTABLE

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 Eaux usées - Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Tant que le raccordement à la STEP d'Eguisheim n'est pas opérationnel, toute nouvelle construction devra être équipée d'un système d'assainissement non-collectif aux normes en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales - L'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés sur chaque parcelle. Les eaux de ruissellement des parkings et aires de manœuvres devront faire l'objet d'un traitement préalable avant leur évacuation dans le milieu naturel.

#### 4.3 ELECTRICITE - TELEPHONE - AUTRES RESEAUX DE DISTRIBUTION

Les réseaux collectifs et les branchements aux réseaux d'électricité, de téléphone et d'autres distributions d'énergie ou de communication doivent être réalisés en souterrain.

### AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

6.1 Pour les secteurs AUm, AUv, ainsi que AUh, exceptés les sous-secteurs AUhl et AUhs :

6.1.1 Sauf indications contraires à respecter figurées sur les schémas d'organisation annexés, par rapport à au moins une rue, la majorité des points de la façade qui donne sur la rue doit être située à une distance de l'alignement des voies existantes ou projetées au plus égale à :

- 1,50 m en bordure des voies primaires telles que figurées sur les schémas d'aménagement ou indiquées à l'article AU 3 § 3.3.1 ainsi qu'en bordure des emplacements réservés ;
- 5,00 m en bordure des autres voies au cas où le terrain ne jouxte pas, ou ne jouxte que sur une largeur insuffisante, un des types de voies énoncées ci-avant.

6.1.2 Les garages non incorporés dans le volume d'un bâtiment principal doivent être implantés entre 5,00 m et 6,00 m du bord des voies.

6.1.3 Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux autres constructions annexes (c'est-à-dire autres qu'à usage d'habitation ou d'activités économiques). De même, elles ne s'appliquent pas aux constructions en deuxième ligne (ou plus en recul), si le terrain est en retrait sans possibilité de façade suffisante sur la rue ou déjà construit en première ligne par un bâtiment principal.

6.1.4 Nonobstant les règles ci-dessus, les constructions doivent être situées à plus de 35 m de l'axe de la R.D. 83.

6.2 Pour les secteurs AUe, AUl et AUu s'appliquent l'article UE 6.

~~6.3 Pour les sous-secteurs AUhs : le long des boulevards de mise en perspective repérés au schéma de principe et de desserte annexé, la majorité des points de la façade qui donne sur ces voies doit être située à une distance de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.~~

~~Le long des autres voies primaires ou secondaires, la majorité des points de la façade qui donne sur ces voies doit être située à une distance de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.~~

~~6.4. Dans les sous-secteur AUhl les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.~~

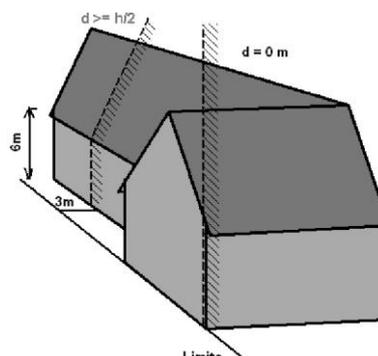
**6.4. Dans les sous-secteurs AUhs et AUhl, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.**

## **AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Pour les secteurs AUh, AUm , AUu et AUv :

### **7.1.1 A moins de 15 m d'une voie :**

Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative. Sinon la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (0m ou  $D > H/2$  avec un minimum de 3 m).

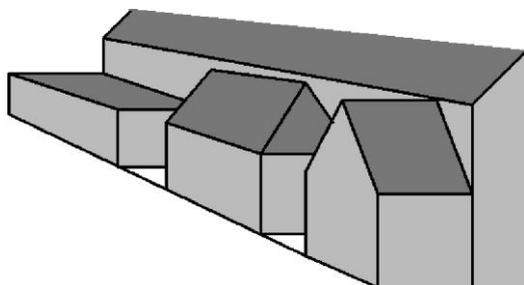


### **7.1.2 A une distance supérieure ou égale à 15 m d'une voie**

7.1.2.1 Les constructions principales doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D > H/2$  avec un minimum de 3 m).

7.1.2.2 Les constructions annexes doivent être implantées sur limite ou à 3 m de la limite la plus proche. Dans le cas d'une implantation sur limite, leur hauteur à l'égout du toit est au maximum de 3 m (pour la partie du bâtiment situé à moins de 3 m de cette limite). Le toit peut être une toiture-terrasse ou comporter 2 pans de dimensions égales (et éventuellement une croupe) ou être adossé sur une construction principale.

7.1.2.3 Les règles ne s'appliquent pas en cas d'adossement sur des constructions existantes de dimensions égales ou supérieures, situées sur le terrain voisin.



7.2 Pour les secteurs AUe s'applique l'article UE 7.

### **AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **AU 9 - EMPRISE AU SOL**

En secteur AUh et AUm, dans la surface du terrain située à plus de 15 m du bord des voies, l'emprise au sol cumulée des bâtiments d'une même unité foncière ne peut excéder 20 %.

Cependant, en cas de bâtiment à usage d'activité professionnelle (autre que le simple dépôt de stockage non complémentaire à une activité présente dans l'unité foncière) l'emprise au sol est portée à 50 % en secteur AUh et à 75 % en secteur AUm.

***En secteur AUh (comprenant les sous-secteurs AUh1 et AUhs), l'emprise au sol des constructions, hors piscines, ne pourra dépasser les deux tiers de la superficie du terrain.***

## AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A défaut d'indications spécifiques, la hauteur est calculée verticalement depuis le terrain naturel.

10.1 En secteurs AUe et AUs, il est fait application de l'article UE 10.

10.2 En secteurs AUh et AUm, il est fait application des règles suivantes :

### 10.2.1 *Hauteur maximum en nombre de niveaux*

Le nombre de niveaux des constructions, combles aménageables exclus, ne peut excéder :

- TROIS en sous-secteur AUho
- DEUX dans le reste des secteurs AUh et en secteur AUm.

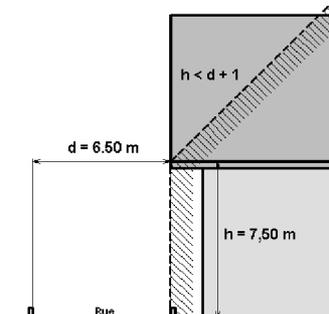
Pour le décompte des niveaux, on ne prend pas en compte ceux dont le dessus de la dalle (ou plancher...) supérieure est situé en tous points :

- dans les sous-secteurs du relief AUhf, AUho, AUhr et AUhg, en-dessous ou au niveau du terrain naturel ;
- dans le reste du secteur AUh et dans le secteur AUm, à 0,50 m ou moins au-dessus du niveau du terrain naturel.

### 10.2.2 *Hauteur maximale à la gouttière*

La hauteur à la gouttière est limitée à 9,00 m en sous-secteur AUho, 5,00 m en sous-secteurs AUhf, AUhr et AUhg et ~~6,00 m~~ **6,50 m** dans le reste des secteurs AUh et AUm.

De plus, la hauteur à l'égout du toit ne peut excéder la distance, additionnée d'un mètre, au bord opposé de toute rue ( $H < D + 1$  m).



### 10.2.3 *Hauteur maximale au faîte du toit*

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 15 m en sous-secteur AUho, 10 m en sous-secteurs AUhf, AUhr et AUhg et ~~12 m~~ **12,50 m** dans le reste des secteurs AUh et AUm.

~~10.2.4 **Par exception aux règles ci-avant pour les terrains au-delà d'une profondeur de 15 m à partir du bord des voies**~~

~~La hauteur totale est limitée à :~~

- ~~— dans le cas général à 4 m,~~
- ~~— en cas de bâtiment à usage d'activité professionnelle à 6 m en secteur AUh et à 8 m en secteur AUm, pour les bâtiments à usage d'activité professionnelle viticole, à 8 m en sous-secteur de vignoble AOC (AUhr et AUhf).~~

10.2.4 **Hauteur minimale du rez-de-chaussée en secteur mixte**

En secteur AUm, la hauteur totale plancher/plafond du rez-de-chaussée ne peut être inférieure à 3,50 m.

10.2.5 **Niveau inférieur des constructions en secteur de proximité de la nappe phréatique du sol**

Le dessus de la dalle (ou à défaut du parterre) inférieur des constructions (sauf piliers de fondation, vides sanitaires...) ne peut être situé plus bas que :

- dans le sous-secteur (Sud-Est de l'agglomération) AUhl, le niveau de la rue de Bâle et de son prolongement ;
- dans les sous-secteurs (Nord-Est de l'agglomération) AUhs et AUm, 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

10.3 En secteur AUv, il est fait application de l'article NC 10.

10.4 En secteur AUê, la hauteur des bâtiments ne peut dépasser 5 m.

10.5 Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11.1 En secteurs AUe, AUu et AUv, il est fait application de l'article UE

11.2 En secteurs AUh et AUm :

11.2.1 Les constructions doivent présenter un agencement de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes.

11.2.1.1. **Façades** : Les couleurs vives sont prohibées.

Le traitement des ouvertures en façades doit affirmer la verticalité des percements.

Les portes d'entrée et portes de garage doivent être réalisées en bois d'aspect naturel (autoclavé ou lasuré) ou en matériaux d'imitation de celui-ci.

La façade côté rue doit être parallèle à cette dernière, sans avant-corps ou décrochement, **à l'exception des garages.**

Les ailes et épaulements de bâtiment sont autorisés en façade arrière, pour préserver l'unité de la façade principale.

Les perrons, bow-window, oriels peuvent accompagner la façade principale pour animer et rythmer la rue.

11.2.1.2. **Toiture** : Les toitures des habitations doivent être constituées de tuiles plates ou à pureau plat, de couleur terre cuite rouge nuancée ou brune. La pente moyenne du toit doit être comprise entre **35°** et 52° par rapport à l'horizontale. Les toits terrasses sont autorisés sauf en sous-secteurs AUhl et AUhs.

Les matériaux de couverture des bâtiments autres qu'habitation ou mixtes doivent reprendre les formes et les teintes des matériaux de l'habitation implantée sur la même unité foncière quand elle existe, à défaut parmi celles du voisinage. Les panneaux de verre sont toutefois autorisés sauf en sous-secteurs AUhl et AUhs.

Les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques doivent s'intégrer et apparaître comme élément architectural. Sont donc exclus les panneaux à tubes apparents et les panneaux formant une sur-épaisseur. Leur emploi est notamment préconisé sur les pans de toitures non visibles du domaine public ou comme élément architectural d'accompagnement (auvents, marquises...)

Les antennes paraboliques devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

La pente moyenne minimum des toitures des annexes non contiguës à une habitation est de 30°.

Les châssis de toiture doivent avoir une taille maximum de 0,55 x 0,78 m et ne doivent pas dépasser le nombre de deux par pan de toiture.

Dans les sous-secteurs AUhl et AUhs, les lucarnes doivent être constituées par des encadrements en bois et leurs jouées traitées en crépi de couleur identique à la façade, ou en habillage bois d'aspect naturel. Le bois peut être remplacé par un matériau d'aspect identique.

## 11.2.2. Les clôtures

11.2.2.1. En secteur AUh autre que pour les sous-secteurs AUhl et AUhs :

11.2.2.1.1. Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 m, mur de soutènement éventuel compris, sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité particuliers ou strictement agricoles.

Elles devront comprendre au minimum un mur dépassant de 0,10 m le niveau contigu de la voie.

Les portails de clôture non situés entre la façade de l'habitation et la rue doivent être implantés à un recul de la voie égal ou supérieur à 5 m.

11.2.2.1.2 Les autres clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2 m sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité particuliers ou strictement agricoles.

Elles doivent être constituées exclusivement de grillage sur potelets (et éventuellement d'un muret de fondation ne dépassant pas 0,10 m de haut).

#### ~~11.2.2.2. En sous-secteur AUhs :~~

~~Les clôtures sur rue ne peuvent excéder une hauteur de 1,50 m et sont réalisées suivant croquis de principe "Clôture sur rue" se décomposant ainsi : soubassement maçonné hauteur 0,30 m, clôture type palissage ajourée en bois d'aspect naturel (autoclavé ou lasuré) sur ossature bois ou métal hauteur 1,20 m.~~

~~Un pilier de portail ou de portillon d'entrée doit être réalisé en maçonnerie pour intégrer les coffrets d'alimentation en énergie.~~

~~Les clôtures sur limite arrière auront une hauteur maximum de 1,50 m réalisées en treillage bois à lames verticales suivant croquis de principe "Clôture sur limite arrière" et peuvent être doublées d'une haie vive limitée à 1,80 m. Les essences végétales thuya ou taxus sont proscrites.~~

~~Les clôtures latérales ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m et seront grillagées ou à treillage bois naturel.~~

#### 11.2.2.2. En sous-secteurs AUhl **et AUhs**:

Les clôtures sur rue devront comprendre un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,50 mètre par rapport au niveau contigu de la rue. Ces clôtures seront constituées soit d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie de conception simple. L'usage de panneaux de bois plein de type claustra est interdit. La hauteur totale de la clôture sur rue est limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants du type grille, grillage, dispositif à claire-voie ou de lattis de bois, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture sur limite séparative est limitée à 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives pourront être doublées de haies vives à base d'essences locales fruitières ou feuillues, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs admises. Les clôtures sur limites séparatives pourront, en outre, être constituées de haies vives.

11.2.4 Sont autorisées les remblais plans de terrain en assise ou en appui à une construction, d'une hauteur entre 0,50 et 0,70 m à partir du niveau de la rue ou prenant appui sur les limites séparatives par le biais d'un mur de soutènement limité à 0,70 m. Cette règle ne s'applique pas aux terrains situés à l'Ouest des rues de Gaulle, route de Westhalten, rue des Vosges, rue Pasteur et rue de Pfaffenheim.

Les talus artificiels ou les murs de soutènement doivent être fractionnés en terrasses séparées par des dénivellations de 1,50 m maximum.

11.2.5. De plus, dans les sous-secteurs AUhf, AUho, AUhr et AUhg, la ligne de faîtage des toits doit être parallèle aux courbes de niveau.

- 11.3 En secteur AUl, pour tout bâtiment la structure et les parties apparentes doivent être en bois, la couverture doit être en tuile rouge brique nuancée ou en bardeau bois.

## AU 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées ou pour des motifs architecturaux, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il possède lesdites places en propriété.

A défaut, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession d'au minimum 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

- 12.2 En secteur AUI, les aires de stationnement doivent être obligatoirement dans le couvert végétal (arbres, haies...). Pour le revêtement du sol, il ne doit pas être utilisé de matériaux d'aspect trop tranché, tel que bitumineux ou béton.

## **AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- 13.1 En secteurs AUe, AUs et AUv, il est fait application de l'article UE 13.
- 13.2 En secteurs AUh et AUm, les règles suivantes s'appliquent :
- 13.2.1 La proportion des espaces collectifs -voiries, stationnement, espace vert commun...- ne peut être inférieure à 20 % de la surface totale de l'opération.
- La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au quart de la superficie du terrain.
- Il doit être planté des arbres d'essence locale à feuillage caduque à raison d'au moins un arbre pour 3 ares de superficie du terrain accueillant une habitation.
- 13.2.2 Les haies de clôtures sur rue ne peuvent dépasser la hauteur de 1,50 m au niveau de la rue. Les haies des autres clôtures ne peuvent dépasser la hauteur de 2 m.
- 13.2.3 Les arbres, arbustes ou haies, à feuillage persistant sont interdits.
- 13.3 Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 En secteur AUl, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées et renforcées ponctuellement par des arbres d'une des espèces suivantes : aulnes, saules, frênes ou peupliers...
- 13.5 L'indication de mail planté définis par les schémas de desserte (voir les *Orientations d'Aménagement* - document 3e) doit être réalisé par la plantation complète de l'emprise par des arbres de haute tige. Par ailleurs, pour chaque opération en sous-secteur AUhl doit être prévue, en limite Sud et en limite Est, la réalisation d'une haie arborée. **De même en limite Est du sous-secteur AUhs, doit être aménagé un front végétalisé d'une largeur minimale de 4 mètres.**
- 13.6 En secteur AUr, les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLARTICLES**

### **AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ANNEXE

## Normes minimales de stationnement

Pour le calcul des surfaces nécessaires, on compte pour une place de stationnement 12,5 m<sup>2</sup> plus l'espace de dégagement nécessaire suffisant.

Logements : moins de 3 pièces et moins de 75 m <sup>2</sup> de la surface de plancher	1 pl/logement
autres logements	2 pl/logement

De plus, dans les espaces communs de l'opération :

- dans les opérations d'aménagement (lotissements, A.F.U...), 2 places supplémentaires pour la première tranche entière de 5 logements, puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 3 logements ;

- dans les opérations de construction d'habitation de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **à l'exception de l'habitat intermédiaire ou habitat individuel groupé**, 3 places supplémentaires pour la première tranche de 300 m<sup>2</sup>, puis 1 place par tranche commencée supplémentaire de 150 m<sup>2</sup>. De plus, pour les constructions d'habitation de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher **à l'exception de l'habitat intermédiaire ou habitat individuel groupé**, il est nécessaire de créer un local fermé directement accessible pour les bicyclettes, d'une surface au moins égale à 1 % de la surface de plancher.

foyer de personnes âgées	1 pl/5 chambres
commerces isolés minimum	60 % de la surface de plancher
centres commerciaux de plus de 2 000 m <sup>2</sup>	2 places 100 % de la surface de plancher + places de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
marchés	60 % de la surface de plancher + places aux véhicules
des commerçants	
bureaux	60 % de la surface de plancher
ateliers	30 % de la surface de plancher
dépôts	10 % de la surface de plancher
cliniques, hôpitaux	60 % de la surface de plancher
hôtels-restaurants	60 % de la surface de plancher
salles de spectacles, de sports, de réunions, de cultes, stades	1 pl/3 personnes
piscines, patinoires	100 % emprise
enseignement	
o primaire et secondaire : 2 roues	1m <sup>2</sup> pour 2 élèves
o maternelle, primaire et secondaire : automobile	1,5 pl/classe
o supérieur : automobile	
personnel	1,5 pl/classe
élèves	1 pl/3 élèves

*NB : Ces normes minimales ne sont pas applicables en zone UA.*





