

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
HEILIGENBERG

3 - RÈGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 17 DÉCEMBRE 2019

LE MAIRE

SOMMAIRE

1. DIVISION DU TERRITOIRE	4
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	5
DISPOSITONS GÉNÉRALES	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	6
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	6
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	7
4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS	8
5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER	11
6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION	12
7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX.....	13
ZONE URBAINE (U).....	16
ZONE À URBANISER (AU)	24
ZONE AGRICOLE (A)	30
ZONE NATURELLE (N)	34
ANNEXES	39
1. LEXIQUE.....	39
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE	43
3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	44
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE.....	45
5. ZOOM SUR LES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT	50
6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - ILLUSTRATIONS DES TYPES DE SURFACES...	55



1. DIVISION DU TERRITOIRE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

La zone urbaine U :

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 5 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

- Ue : Secteur urbain à vocation économique ;
- Uh : Secteur urbain historique ;
- Uhe : Secteur urbain «écart» à dominante résidentielle ;
- Ur : Secteur urbain à dominante résidentielle ;
- Ut : Secteur urbain à vocation touristique.

La zone d'urbanisation future AU :

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée de 2 secteurs :

- 1AUh : Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat ;
- 2AUh : Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat à moyen ou long terme.

La zone agricole A :

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

- Ab : Secteur agricole support de biodiversité.

La zone naturelle N :

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 3 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Nb : Secteur naturel réserve de biodiversité ;
- Nt : Secteur naturel à vocation touristique ;
- NI : Secteur naturel à vocation d'espace de loisirs.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

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

- **ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

- **ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

- **ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES**

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

- **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

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

- **ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN**

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

- **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES**

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



DISPOSITONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- 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. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article r. 111-27 : « le 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 ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « 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 ».

AUTRES LÉGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et r. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

PÉRIMÈTRES VISÉS AUX ARTICLES R. 151-52, R. 151-53 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire de la commune de Heiligenberg est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE DÉMOLIR

- Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan de zonage **n°XX**) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

ÉDIFICATION DES CLÔTURES*

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.



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

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

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

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

4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le village peut être considérée comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

• PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

Les terrains couverts par le PPRI de la Bruche, Communauté de communes de la région de Molsheim - Mutzig doivent respecter les prescriptions contenues dans le règlement du PPRI présenté en annexe PPRI.

Le règlement, via le plan de zonage, a rendu non ædificandi les sites exposés au risque. De plus, en zone A et N l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau et canaux. Ce recul minimal est de 6 mètres en zone U, mais ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes sous réserve que celles-ci se fassent dans le respect minimum du recul existant pour la construction agrandie.

Risque de rétraction-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétraction-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>.

De manière spécifique, le site de l'ancienne papeterie (site Ue - lieu-dit Duerrmatten) identifié au plan de zonages devra faire l'objet de précautions adaptées en cas de changement d'usage et de destination.

Isolation acoustique des constructions affectées par le bruit de la RD 1420 et de la ligne ferroviaire Molsheim-Rothau

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

PRISES EN COMPTE DES REJETS (DÉCHETS, EAUX USÉES ET RUISSELLEMENT)

Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. en cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

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

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

Sont ainsi autorisés et encouragés :

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

PRISE EN COMPTE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les terrains situés dans les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (forage de Gresswiller), défini par l'arrêté préfectoral du 15 mai 1995, retrace sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé.

PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU VILLAGE CONNECTÉ

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

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

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

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

Village connecté et haut débit numérique

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ; durant la période d'attente il sera procédé à la mise en place du prégainage.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

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

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres, continuités végétales et ripisylves à conserver, valoriser ou créer

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, continuités végétales et ripisylves* identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, à valoriser, à replanter ou à planter de manières à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Concernant les prairies, elles se doivent d'être conservées dans le même souci préservation et de confortation de la biodiversité.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
- L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Préservation de la trame verte et bleue

En zone A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. En zone U, ce recul est limité à 6 mètres, cependant les bâtiments existants peuvent-être agrandis dans le prolongement du recul existant si celui-ci est inférieur à 6 mètres.

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

MAILLAGE, ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.



La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

PROJETS URBAINS

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE*

En application de l'article r.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations définies par les OAP, et une application lot par lot des dispositions du Règlement.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en oeuvre une politique publique.

MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN ZONE NATURELLE

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone N

7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès*

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions, et réciproquement. Elle est limitée, par unité foncière, à 5 mètres pour les logements et les bureaux.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant, par unité foncière, un linéaire d'emprise sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

Voirie

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de collecte des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable*

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

Eaux pluviales

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.



Assainissement

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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



ZONE URBAINE (U)

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

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

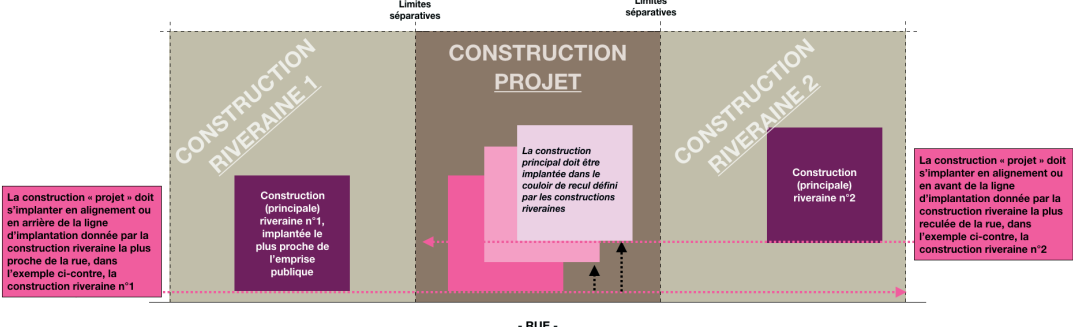
Elle est composée de 5 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

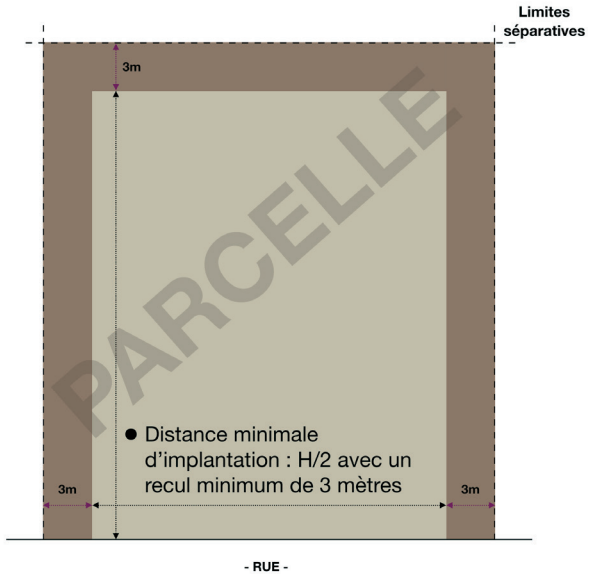
- Ue : Secteur urbain à vocation économique ;
- Uh : Secteur urbain historique ;
- Uhe : Secteur urbain «écart» à dominante résidentielle ;
- Ur : Secteur urbain à dominante résidentielle ;
- Ut : Secteur urbain à vocation touristique.

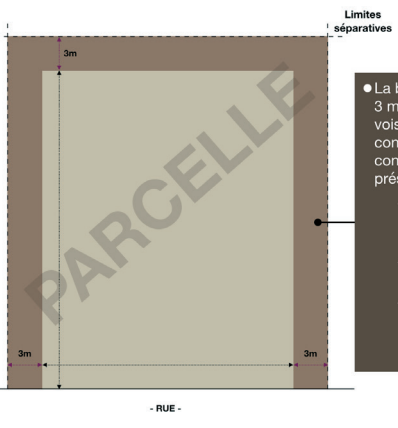
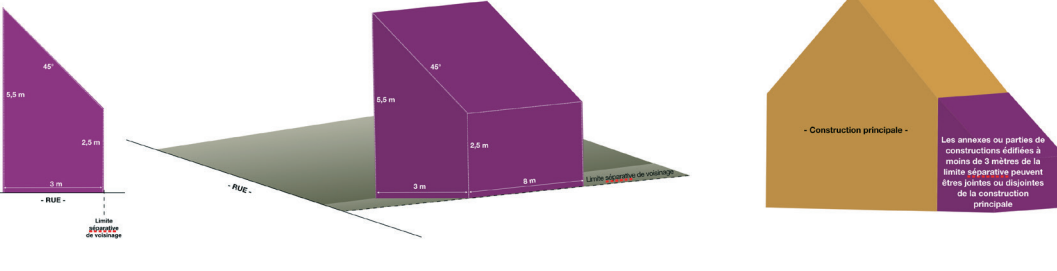
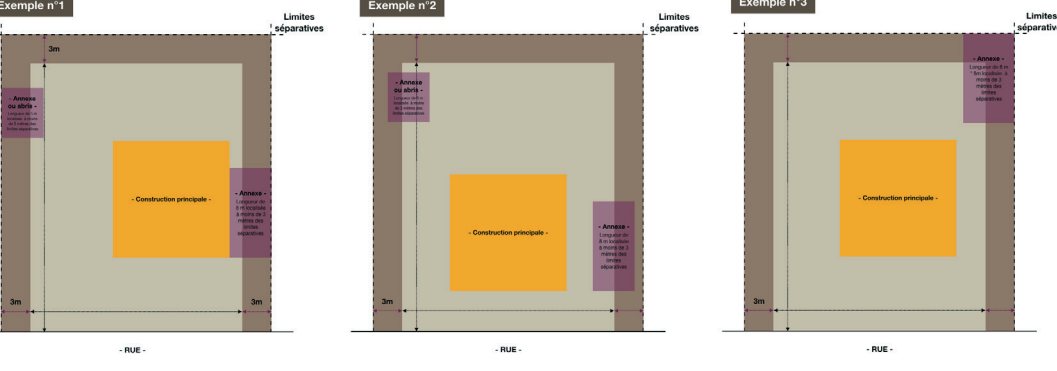
U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEURS Uh - Ur Uhe	Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.	- La création ou l'extension de constructions destinées : - à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>) ; - aux activités de service ; - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	- Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés. - Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires ou n'aggravent pas ceux existants.
SECTEUR Uhe	A l'exception du secteur Ue, les dépôts de matériaux.		
SECTEUR Ue	- Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. - La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.	- La création ou l'extension de constructions destinées : - aux équipements d'intérêt collectif et services publics. - commerces et activités de service - aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (<i>industrie, entrepôt, bureau</i>) ;	L'extension des logements existants, ceci dans la limite d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 50 mètres carrés relativement à la situation existante au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Ut		- La création ou l'extension de constructions destinées : - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	Les constructions liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique dans la limite d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 200 mètres carrés relativement à la situation existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE U2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEURS Uh - Ur	- La construction principale doit être implantée dans le respect de la ligne des façades sur rue des constructions voisines. En cas de décrochement existant entre les constructions qui l'encadrent, la construction principale pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites. - En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 2 et 5 mètres. - La construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.
	 Cependant : - Dans le cas d'une implantation en limite de rue de l'une ou des deux constructions mitoyennes, un mur d'une hauteur comprise entre 2,5 mètre et 3,5 mètres (<i>hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches</i>) marquant l'alignement à l'emprise publique peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture d'entrée de propriété ne peut excéder 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique. - Dans le cas d'une construction comportant un décroché, seul un minimum de 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus. - Dans le cas de l'extension d'une construction dans le sens de la largeur par rapport à la voie, celle-ci peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction sans être contraint par les autres alinéas du présent article. - Dans le cas de l'implantation d'annexes, celles-ci doivent respecter un recul au-moins égal à celui de la construction principale. - Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction. - Dans tous les cas, toute nouvelle construction principale ou annexe (y compris les carports) peut être implantée à l'arrière ou sur la même ligne de recul qu'une construction principale existante. - Les débords de toitures ou de corniches sur l'espace public sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 mètres et à la condition d'être situés à plus de 4,5 mètres du niveau du sol. - Les carports peuvent être implantés avec un recul limité à deux mètres par rapport à l'emprise publique, ceci à la condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 18 m², qu'ils soient ouverts sur 4 côtés ou, le cas échéant, fermé sur le côté jouxtant la limite séparative de voisinage, ceci dans la limite d'une hauteur de 2,5 mètres.
SECTEURS Uhe - Ut	- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 10 mètres au droit des routes départementales le site classé Uhe localisé à l'Est et elle est portée à 25 mètres au droit des routes départementales pour le secteur Ut et le site classé Uhe localisé à l'Ouest. - Concernant l'extension d'une construction, elle peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de ladite construction, ceci sans être contrainte par l'alinéa ci-dessus.
SECTEUR Ue	- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 10 mètres au droit des routes départementales autres que la D1420. Pour cette dernière, l'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'emprise de la dite voie. - Concernant l'extension d'une construction, elle peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de ladite construction, ceci sans être contrainte par l'alinéa ci-dessus.

U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
SECTEUR Uh	- Le long des limites parcellaires donnant sur une voie ou un espace public, les constructions pourront, ceci sur une profondeur maximale de 15 mètres, être implantées au droit des limites latérales ou en recul de celles-ci. - Cependant au droit du secteur Ur, s'appliquent les règles d'implantation de ces mêmes secteurs.	
SECTEURS Ur - Uhe	- Au-delà d'une profondeur de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($\text{hauteur} / 2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. - Dans tous les cas, un passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite (<i>Schlupf</i>) peut se substituer à la limite séparative. Dans ce cas, les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.	
SECTEURS Uh Ur - Uhe	L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante (y compris pour le débord des gouttières caractéristique des passages usuellement nommé <i>Schlupf</i>), ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.	

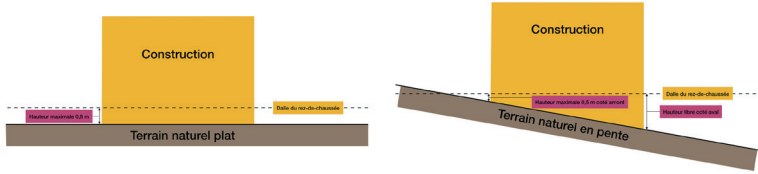
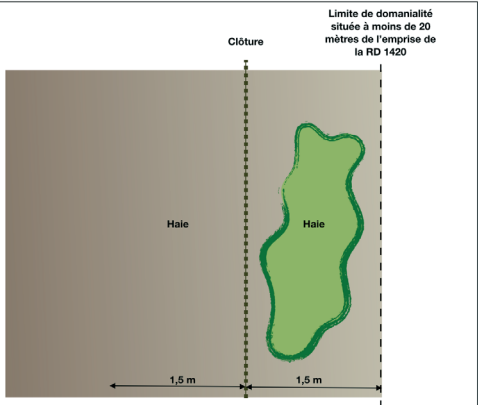
	En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.	 Limites séparatives - La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite : - Une hauteur maximale de 2,5 m au droit direct de la limite séparative - Une pente de toit maximale de 45° - Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes séparatives de voisinage confondues - RUE -
SECTEURS Uh - Ur Uhe	PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE	
	 Limites séparatives de voisinage - RUE - Construction principale Annexes ou parties de constructions édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative peuvent être jointes ou disjointes de la construction principale	
	ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE	
	 Limites séparatives Exemple n°1 Exemple n°2 Exemple n°3 - RUE - Construction principale Annexes ou parties de constructions	
SECTEURS Ue - Ut	La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à 5 mètres.	
Ensemble de la ZONE U	- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. - Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade en limite de la dite construction est autorisé. - Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.	

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Uh - Uhe	Les toitures doivent comprendre : - Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. - Cependant, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. - Concernant les volumes des annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.	La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.
SECTEURS Ur - Ut	Les toitures doivent comprendre : - Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. ou - Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. ou - Combiner toitures à pans et toitures terrasses	- La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 12 mètres au faitage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. - La hauteur maximale des constructions ou partie de construction traitées en toit terrasse est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction. - Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR Ue	Non réglementées	- Pour le site Ue localisé au droit de la D392 et le site Ue localisé Sud 1420 / Ouest 704, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. - Pour le site Ue localisé Sud 1420 / Est 704, la hauteur maximale des constructions principales est limitée, ceci mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant, à : 5 mètres dans la bande située à moins de 50 mètres de la D1420 ; 15 mètres dans la bande située entre 50 et 100 mètres de la D1420 ; 20 mètres dans la bande située à plus de 100 mètres de la D1420.
Ensemble de la zone U	-	En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

ARTICLE U4

STATIONNEMENT

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE U	Logements	Véhicules motorisés : • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). • Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. • Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : • soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 75 mètres de l'opération ; • soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 75 mètres de l'opération. Vélos : • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : • Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; • Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Commerces	Véhicules motorisés : • Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.
	Restaurant	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Hôtel et hébergement touristique	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Artisanat	Véhicules motorisés : • Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
	Bureaux et activités de services	Vélos : • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1 mètre carré.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	• Non réglementé.

U5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. - L'implantation du bâti et l'orientation des façades en particulier se devront d'être établies en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. - De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. L'isolation extérieure des constructions ne pourra altérer la qualité patrimoniale des façades.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités : 
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. - Le gabarit des clôtures respectera l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,8 mètre. - Cette hauteur est portée à 2 mètres en secteur Ue. En secteur Ue De manière spécifique, en secteur Ue les clôtures situées à moins de 20 mètres de l'emprise de la RD 1420 doivent être doublée d'une haie ou haie / bosquet à feuillage caduc de type charmille coté extérieur tel que figuré 
	ESSENCES VÉGÉTALES	- Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : - une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir. - De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	- La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. - Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
	ÉMERGENCES ACOUSTIQUES	Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE U5**ARCHITECTURE ET PAYSAGE**

U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
SECTEUR Ue	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	• Les constructions implantées dans la partie du site Ue jouxtant directement la route départementale 1420 devront privilégier un habillage de leur façade en bois. Concernant les parties non habillées en bois, justifiées pour des raisons techniques, elles seront traitées avec des matériaux de qualité et des tonalités assurant une bonne intégration dans l'ambiance naturelle générale du site.
	ESSENCES VÉGÉTALES	• Afin d'assurer l'intégration paysagère et la discrétion de la présence du bâti par rapport à la route départementale 1420, toute construction localisée sur la partie du site Ue jouxtant directement cette dernière devra : - Être accompagnée par la plantation d'une haie / bosquet support de biodiversité ; - La haie / bosquet disposera d'une hauteur et d'une épaisseur de 3 à 4 mètres ; - La haie / bosquet sera implantée parallèlement à la dite construction, ceci au droit de la limite séparative jouxtant la RD 1420 ; - La longueur de la haie / bosquet quant à elle sera égale à celle de la construction, allongée de 50 mètres à la fois côté aval et côté amont afin de couvrir l'ensemble des angles de vue depuis la RD 1420.

ARTICLE U6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

U6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEURS Uh - Ur	0,4	0,5	- L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) et d'un <u>coefficient de biotope par surface</u> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. - Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés. - Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées. - Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ; - en secteur Uh, Ur, Uhe pour une extension inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. - en secteur Ue pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. - La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise aux <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) et au <u>coefficient de biotope par surface</u> (CBS).
SECTEURS Uhe - Ut	0,7	0,8	
SECTEUR Ue	0,2	0,2	

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface

Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétal	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

$$\text{Surface éco-aménagée} = \text{Coefficient d'éco-aménagement} \times \text{Surface par type}$$

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

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

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface	Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre et perméables	1	170 m2	170
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m2	50
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m2	25
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m2	0
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE	420 m2	PLT	CBS
		0,40	0,58

VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT



ZONE À URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain de la commune.

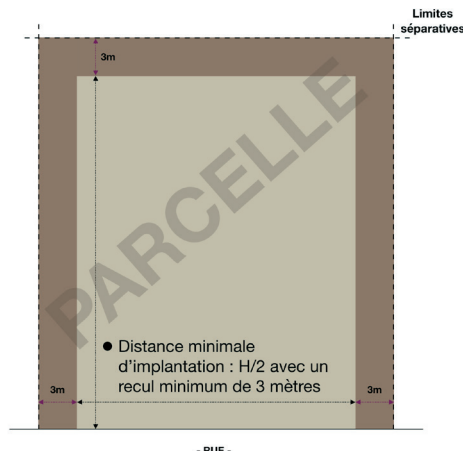
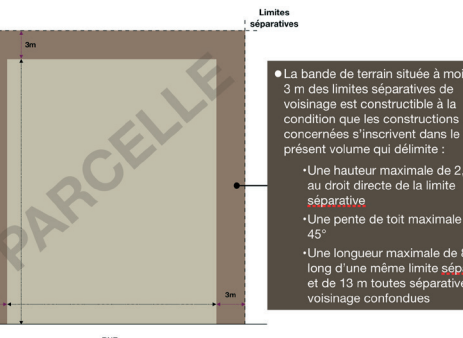
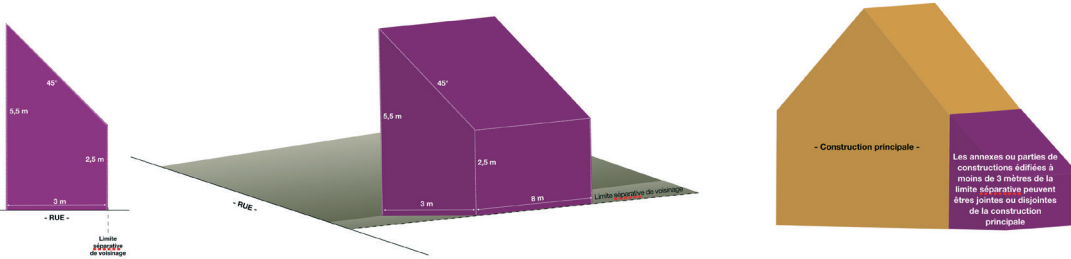
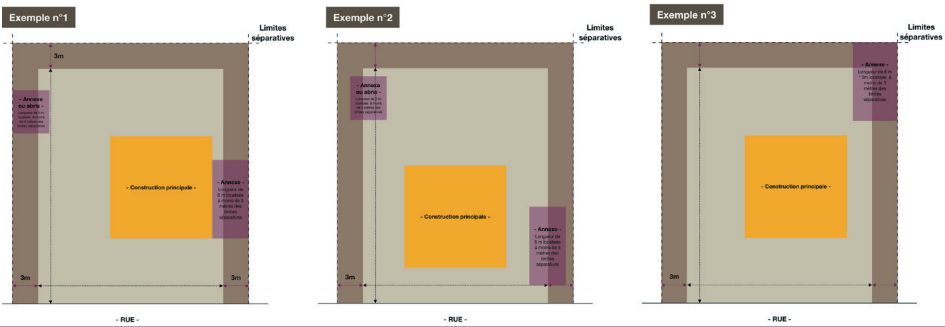
Elle est composée de 2 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- 1AUh : Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat ;
- 2AUh : Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat à moyen ou long terme.

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR 1AUh	• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : • à l'habitat (logement, hébergement) ; • aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	• L'artisanat et les activités de commerces et de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.
SECTEUR 2AUh	• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.		• Le secteur 2AUh est inconstructible. La constructibilité du secteur 2AUh implique, par une procédure adaptée (tel une modification ou une révision du PLU) son versement en secteur 1AUh. Dans tous les cas, cette procédure devra vérifier ces conditions de faisabilité à l'aune du SCOT en vigueur au moment concerné Sont toutefois autorisés, les aménagements précaires et les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 16 mètres carrés.

ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE AU	• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

AU2b		ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR 1AUh	La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à $H/2$ (<i>hauteur de la construction en tout point divisée par deux</i>) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. Ce recul minimal de 3 mètres est porté à 8 mètres au droit des secteurs Uh et Ur.		
	Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.		
SECTEUR 1AUh	En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.		
	PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE		
			
	ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE		
			
VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT			



ARTICLE AU3

TOITURES
ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	<u>Les toitures doivent comprendre :</u> • Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et le lucarnes. • De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. • Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. <u>ou</u> • Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse. Les combinaisons entre toitures à pans et toitures terrasses sont autorisées. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.	• La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.

ARTICLE AU4

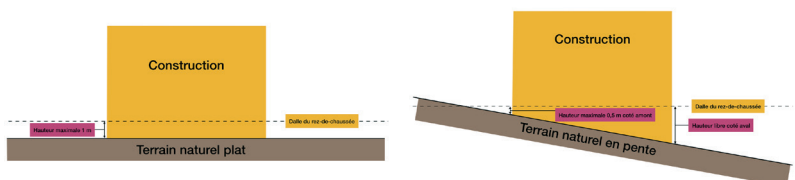
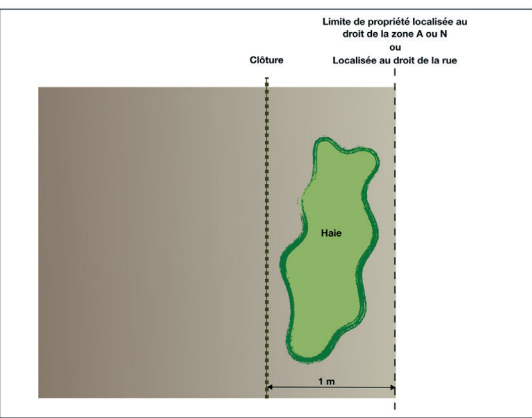
STATIONNEMENT

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
SECTEUR 1AUh	Habitation	• Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). • Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. Vélos : • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : • Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; • Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Commerces et activités de services	Véhicules motorisés : • Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. Vélos : • Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Non réglementé.



ARTICLE AU5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

AU5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
SECTEUR 1AUh	ESSENCES VÉGÉTALES ET PLANTATIONS	- Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : - une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigènes</i> en annexe 4). - De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	- La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. - Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. - Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.
SECTEUR 1AUh	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. - Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. 
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	- Coté rue et au droit des zones A et N, les clôtures doivent : - Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et N. - Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée coté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous :  - Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en claire-voie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit : - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. - par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. - par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

ARTICLE AU6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

AU6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR 1AUh	0,4	0,5	- L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et d'un <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. - La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise au <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS).

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

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

$$\text{Surface éco-aménagée} = \text{Coefficient d'éco-aménagement} \times \text{Surface par type}$$

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

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

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface	Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170
Surfaces semi-ouvertes	0,5	100 m2	50
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m2	25
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0
Mur végétal	0,2	0 m2	0
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2	
		PLT	CBS
		0,40	0,58



ZONE AGRICOLE (A)

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

La délimitation des espaces agricoles d'Heiligenberg est établie à la fois pour garantir l'avenir agricole et éco-paysager des espaces ouverts de la communes.

C'est dans ce but que le règlement localise :

- Le secteur Ab.

ARTICLE A1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEUR Ab	- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, - Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	- La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : - aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. - Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc).	Sont autorisés sous conditions : Les abris de pâtures en bois nécessaires à une activité agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 40 mètres carrés et ouverts sur au moins 1 côté.

ARTICLE A2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR Ab	L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 35 mètres le long des routes départementales.

A2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
SECTEUR Ab	L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
Ensemble de la zone A	- La hauteur maximale de l'extension des constructions existantes devra être inférieure ou égale à celle des constructions agrandies. - La hauteur des équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics est non réglementé.



ARTICLE A3**TOITURES
ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

A3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Ab	Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.	La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.

ARTICLE A4**STATIONNEMENT**

A4	STATIONNEMENT
SECTEUR Ab	Non réglementé.

ARTICLE A5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

A5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
SECTEUR Ab	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	• Les abris de pâture, par leur architecture, leurs tonalités et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades privilégiera le bois.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	• Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole.
	ESSENCES VÉGÉTALES	• Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : - garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ; - conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces. Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

ARTICLE A6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
SECTEUR Ab	• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. • Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.



ZONE NATURELLE (N)

La **zone naturelle** (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle est composée de 3 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques ;
- Le secteur Nt, dédié à la valorisation éco-touristique de son site d'assise ;
- Le secteur NI, dédié aux équipements de sports et de loisirs de plein air.

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR Nb	• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics : - Routes, ponts, chemins sentiers et abris de randonnées, pistes cyclables, voies ferrées...) - Réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de fibre optique, de gaz, de pétrole, antennes de communication..., ainsi que les éléments de station y afférents. • La réalisation de station de production d'hydro-électricité maintenant le bon fonctionnement écologique des cours d'eau.	• Les bâtiments d'habitation identifier au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme au plan de zonage peuvent faire l'objet d'extension ou de création d'annexe dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU de 50 m².
SECTEUR NI			• L'extension et / ou la création d'équipements de sport et de loisirs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 300 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Nt			• Les équipements sportifs et de loisirs de plein-air. • Les équipements de loisirs de plein-air, les aires de stationnement et l'activité de camping.

ARTICLE N2**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE N	• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distances est portée à 35 mètres le long des routes départementales. - Cependant, l'extension des bâtiments d'habitation identifier au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme au plan de zonage ou la création des annexes afférentes, peut se faire dans les limites du recul des constructions existantes ou en arrière de celles-ci.
N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE N	• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N3**TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

N3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR NI	• Non réglementé.	• La hauteur en tout point du faitage des constructions est limitée à 7 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
Ensemble de la zone N	-	• La hauteur maximale de l'extensions des constructions existantes devra être inférieure ou égale à celle des constructions agrandies. • La hauteur des équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics est non réglementé.

ARTICLE N4**STATIONNEMENT**

N4	STATIONNEMENT
SECTEUR NI	• Non réglementé.

ARTICLE N5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

N5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE N	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	- Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé côté intérieur de la haie. - Sont admises également les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole.
	ESSENCES VÉGÉTALES	- Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : - garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ; - conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces. Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.
Secteur Nt		L'ensemble des aménagements du site seront traité de sorte à conforter son capital « biodiversité », ceci notamment en privilégiant des plantations et un traitement de l'espace adapté à cette objectif.

ARTICLE A6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

N6		TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE N		- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. - Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : - garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ; - conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces.
Secteur Nt		Les équipements de loisirs de plein-air et les aires de stationnement seront traités de manière à éviter toute imperméabilisation des sols.



ANNEXES

1. LEXIQUE

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

ACCÈS

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie* publique ou privée carrossable et permettant la sortie de véhicules.

ALBÉDO

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

ARBRE DE HAUTE TIGE

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

ATTIQUE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières :



espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

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

CLÔTURE

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

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

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. En particulier il importe de noter que deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES

Sont considérées comme constructions principales les constructions d'habitation ou, à défaut, les autres constructions d'une emprise au sol* supérieure à 55 mètres carrés. Les autres constructions sont considérées comme des annexes.

CUMA

Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

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

plancher.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons.

EMPRISES PUBLIQUES

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

FAÇADE

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

Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points par rapport au terrain naturel* préexistant.

HOUPIER

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

LIMITES SÉPARATIVES

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

MUR-BAHUT

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

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,



les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

PLEINE TERRE

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

RECU ET RETRAIT

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

RIPISYLVES

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

SERVITUDES

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

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

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

SOL OU TERRAIN NATUREL

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

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

VOIE

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

2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative et non exhaustive

HABITATION

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

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

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

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

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

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

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

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

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



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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

Création d'un espace éco-paysager et de cheminement

Bénéficiaire : commune de Heiligenberg

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

Desserte piétons et réseaux de la zone AU

Bénéficiaire : commune de Heiligenberg

4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE

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

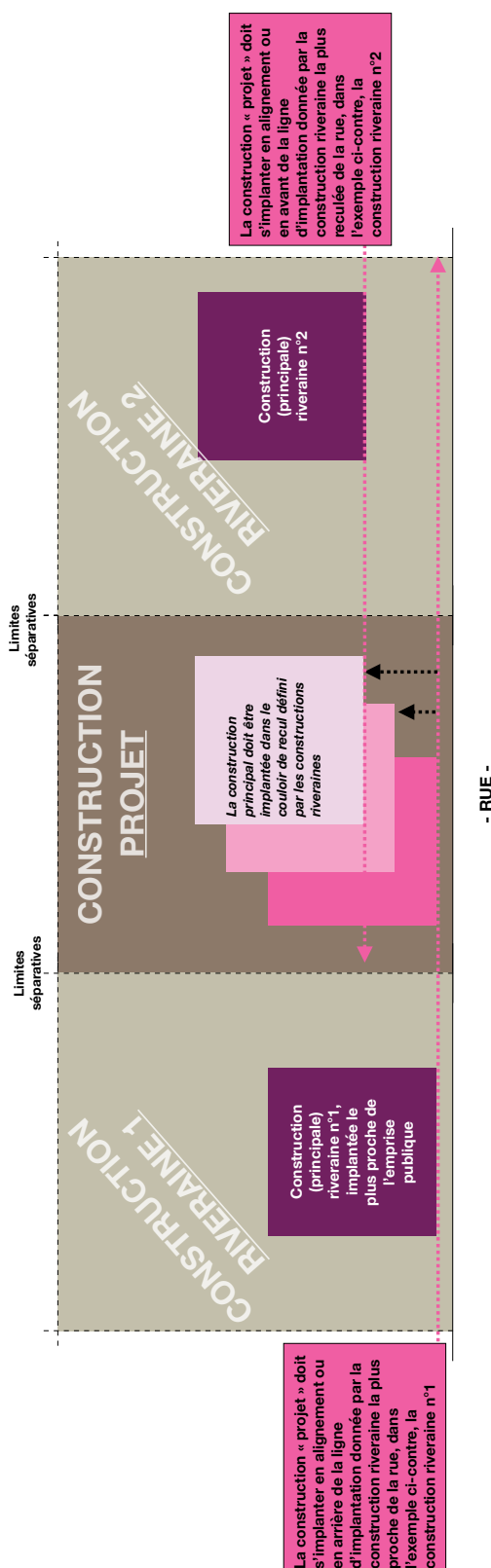
Note : Le potentiel allergisant (pollens) est communiqué par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA)

* Essences réputées non allergisantes mais non mentionnées par le RNSA

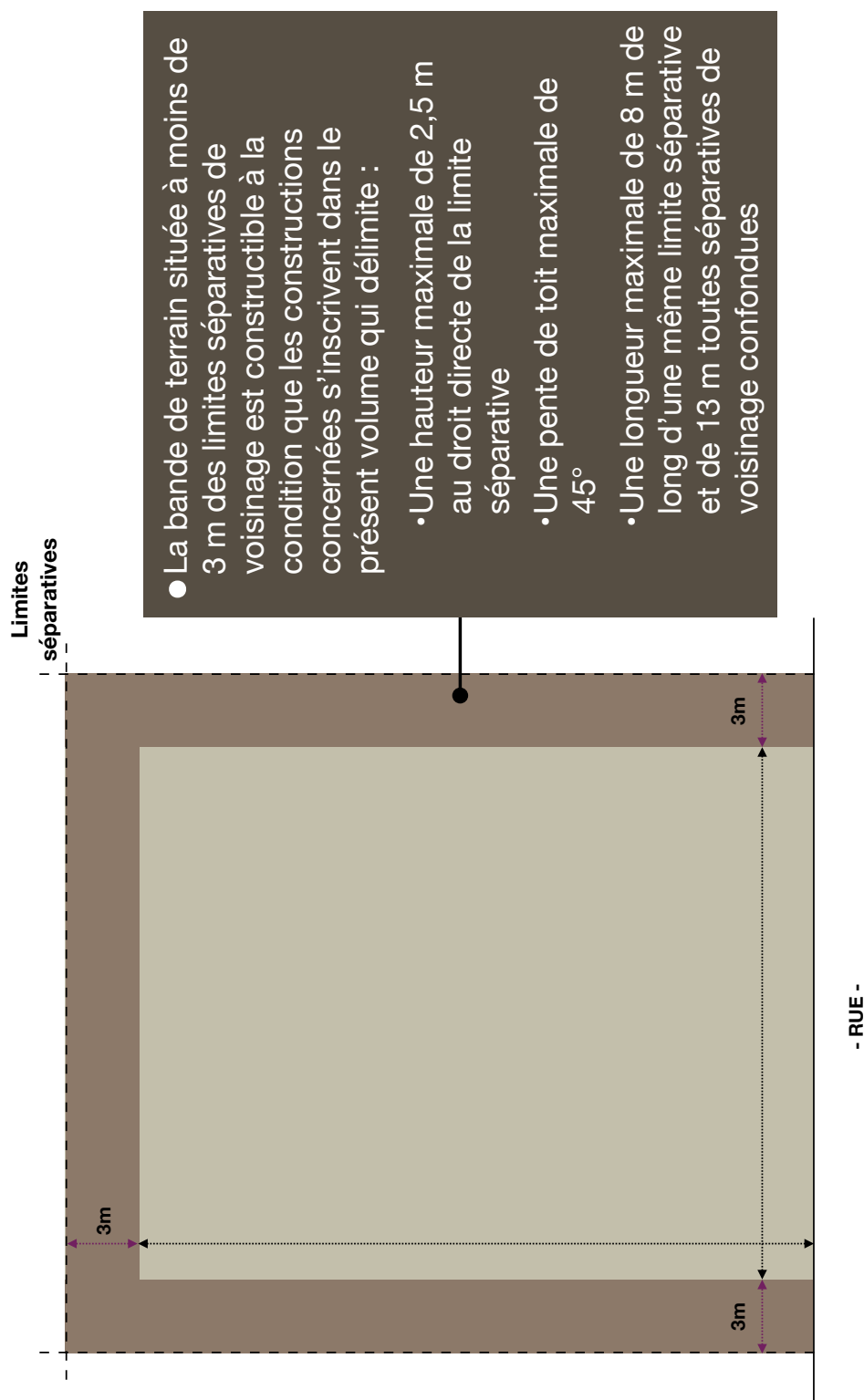


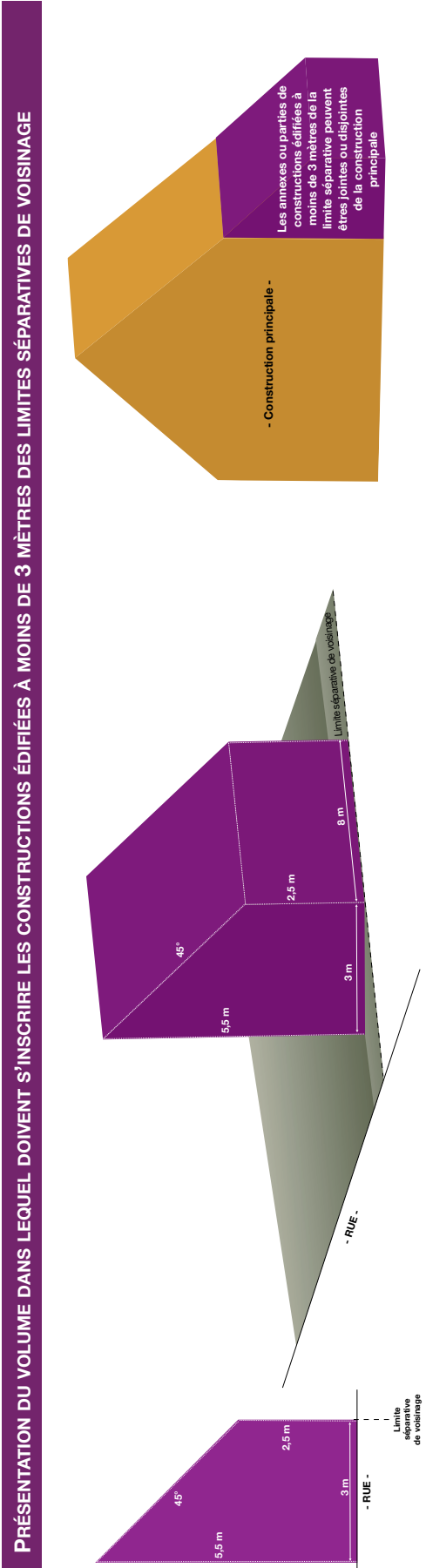
5. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

SCHÉMA DE L'ARTICLE U2a DU RÈGLEMENT

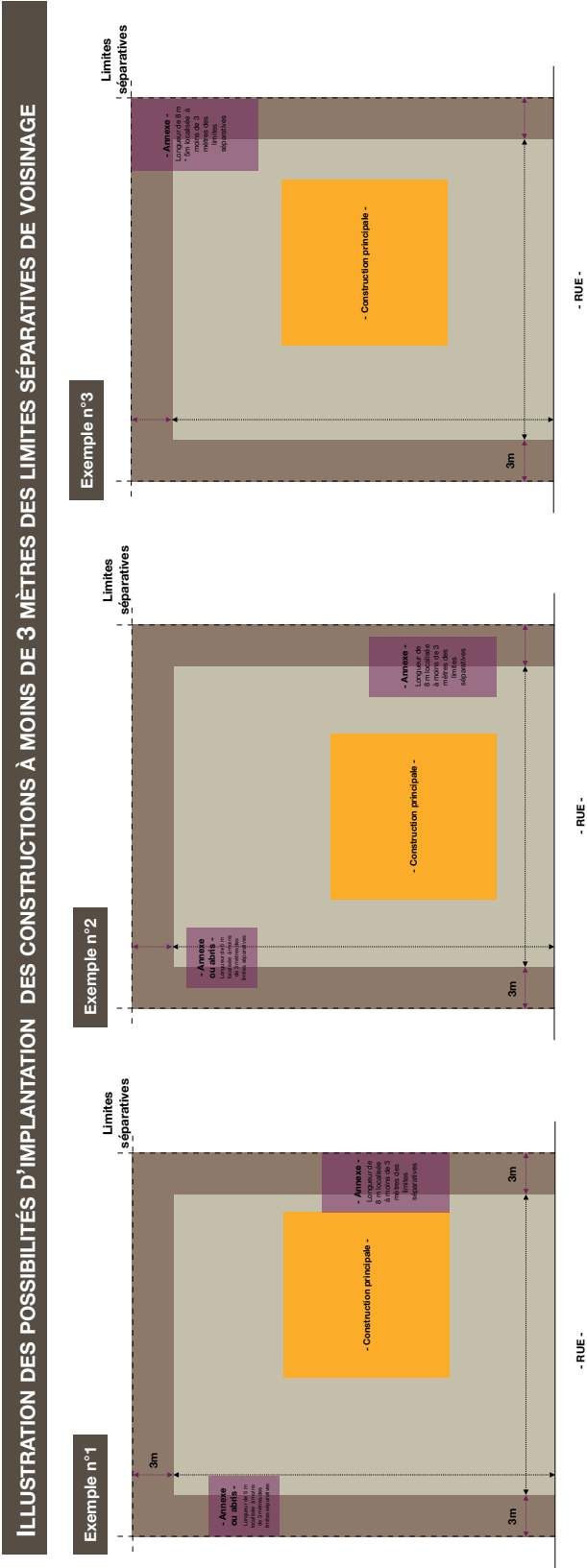


SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

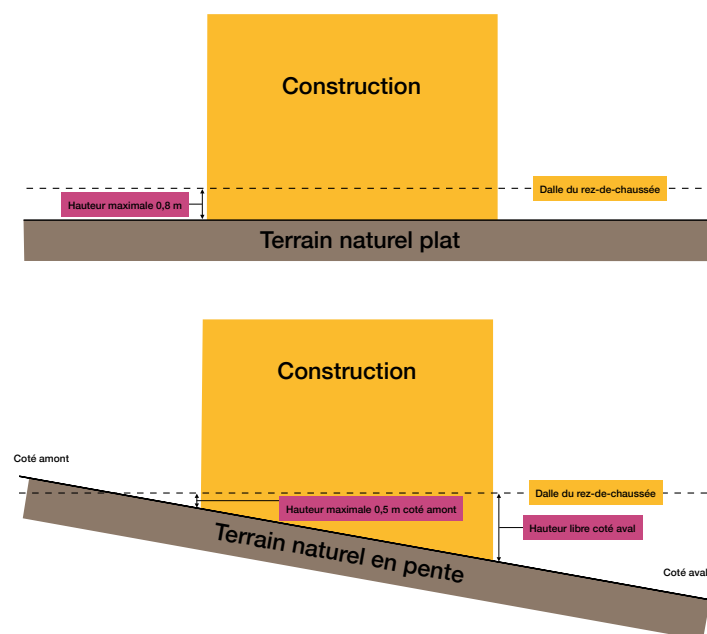




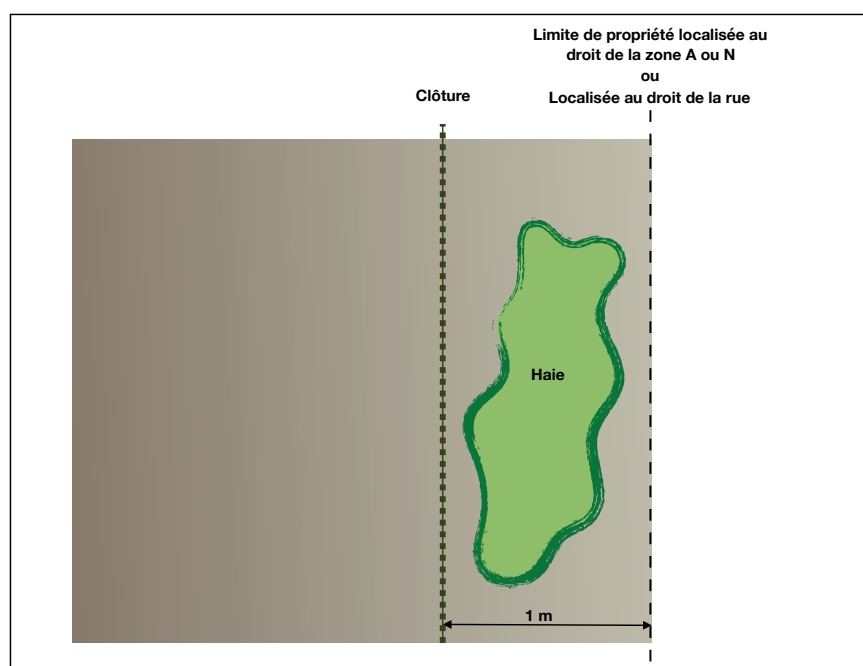
SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT



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



SCHÉMAS DE L'ARTICLE AUh5 DU RÈGLEMENT



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

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

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

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

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

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

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

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

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

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

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



Illustration des Surface Pleine Terre et perméables

SURFACES ET ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

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

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

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

Dans ce calcul, sont valorisées comme bonus :

- La surface des **toitures végétalisées**, pondérées par un coefficient de 0,2 ;
- La surface des **murs végétalisés**, pondérée par un coefficient de 0,2 ;
- Les **arbres de hautes tiges** (d'une taille adulte supérieure à 5 mètres), valorisés par un bonus de 25 m² par arbre ;

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



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



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



Illustration des surfaces **imperméables**



Illustration des surfaces **imperméables**

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

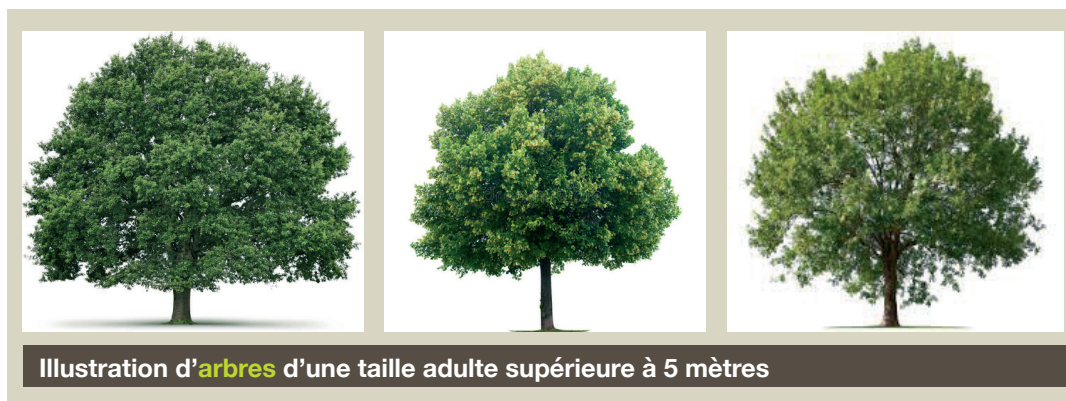


Illustration de toitures ou terrasses **végétalisées**

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



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



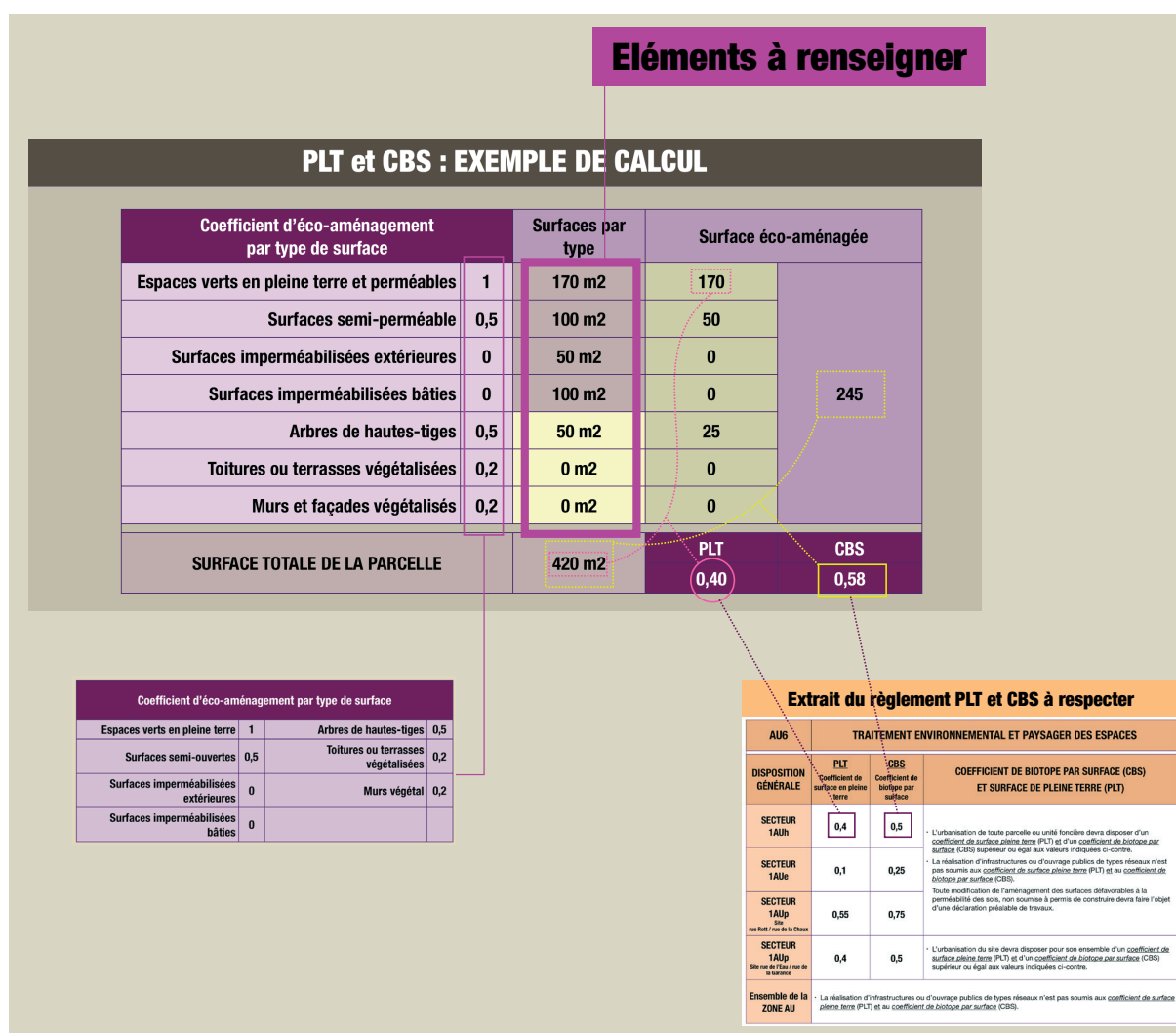
LE CALCUL DU PLT ET DU CBS : ILLUSTRATION ET EXEMPLE

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

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

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

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



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com