

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

3 - RÈGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 5 DÉCEMBRE 2019

LE MAIRE

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI	4
1. DIVISION DU TERRITOIRE	4
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	6
2. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX.....	6
3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS	7
4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER.....	9
5. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX.....	11
6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS	11
ZONE URBAINE (U).....	12
ZONE À URBANISER (AU).....	24
ZONE AGRICOLE (A)	34
ZONE NATURELLE (N)	38
ANNEXES	43
1. LEXIQUE.....	43
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE	47
3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	48
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE	49
5. ZOOM SUR LES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT	50
6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - ILLUSTRATIONS DES TYPES DE SURFACES...	56

MODE D'EMPLOI

1. DIVISION DU TERRITOIRE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

La zone urbaine U :

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

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Up qui couvre l'espace d'équipements publics des écoles, du périscolaire et de la petite enfance.
- Le secteur Uj couvre deux espaces urbains de jardins et de vergers
- Le secteur Us dédié aux équipements publics de sport, culture et loisirs

La zone d'urbanisation future AU :

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

- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible destiné à une vocation essentiellement résidentielle.
- Le secteur 2AUh, — Le secteur 1AUu, immédiatement constructible, combinant une vocation résidentielle et d'îlot de vergers urbains.
- Le secteur 1AUe, immédiatement constructible destiné à une vocation d'activité économique ou d'équipements publics.

La zone agricole A :

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

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie.
- Le secteur Acr, constructible pour l'agriculture sous réserve de ne pas générer ou aggraver de périmètres sanitaires et sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie.
- Le secteur Anc, non constructible excepté pour les abris de pâtures.
- Le secteur Ae couvre un site destiné à l'agriculture (sous réserve de ne pas générer ou aggraver de périmètres sanitaires et sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie) et à l'artisanat dans le cadre d'un réemploi des bâtiments existants.

La zone naturelle :

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 8 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 Nc, couvre l'espace de captage d'eau potable. Il est inconstructible et comprend des mesures de précaution particulières pour sécuriser la qualité des eaux.
- Le secteur Ne, couvre l'espace de stockage et d'enfouissement des déchets non dangereux du Smitom.
- Le secteur Nm, couvre deux anciennes décharges et marque la mémoire des sites.
- Le secteur Np, couvre un site d'étang de pêche, dont les possibilités d'extension ou de construction d'abris forment un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Le secteur Na couvre un site destiné à accueillir un abri de chasse, dont la construction implique la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Le secteur Nr couvre un espace destiné à la réalisation d'un espace d'écrêtage des crues et, le cas échéant, de la digue afférente si les études ne conduisent pas à localiser celle-ci légèrement en aval sur le ban communal de Gries.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

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

• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

• ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES

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

• ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

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

• ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

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

• ARTICLE 6 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE DÉMOLIR

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

ÉDIFICATION DES CLÔTURES*

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

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

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

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

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

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

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

Eau potable et gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment l'article R151-53 du code de l'urbanisme, ceci dans le respect également du règlement de service d'assainissement et d'eau potable de la Communauté de Communes de la Basse Zorn.

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.

Sur ce point, il convient par ailleurs de se référer à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Cet arrêté fixe les prescriptions techniques afin de limiter tout risque d'interconnexion entre le réseau d'eau de pluie et le réseau public de distribution d'eau potable : les usages intérieurs de l'eau de pluie sont limités à l'alimentation des chasses d'eau, au lavage des sols et, à titre expérimental et sous conditions, au lavage du linge.

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

Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'alimentation en eau potable, définis par l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2008, retracés 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

Économie d'énergie et développement des énergies renouvelables

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

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

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

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.

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

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

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Protection des éléments du patrimoine bâti

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

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

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

PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER

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

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

- 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). Cette disposition cependant ne s'applique pas à l'ensemble des travaux nécessaires à l'entretien et aux aménagements des routes départementales.
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

5. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès*

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

Voirie

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

Assainissement

- Voir supra : Dispositions relatives aux réseaux techniques urbains.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS

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 réglementaires.

- 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.

ZONE URBAINE (U)

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

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

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

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisés par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Up qui couvre l'espace d'équipements publics des écoles, du périscolaire et de la petite enfance.
- Le secteur Uj qui couvre sept espaces urbains de jardins et de vergers.
- Le secteur Us dédié aux équipements publics de sport, culture et loisirs.

ESPRIT DE LA RÈGLE : PÉRENNISER L'ÉQUILIBRE EXISTANT

L'organisation fonctionnelle et sociale de l'espace urbain de Weitbruch est satisfaisante et équilibrée.

Elle est structurée par un espace multi-fonctionnel (Uh et Ur) regroupant l'ensemble des habitations, mais aussi les commerces, les restaurants, les petites entreprises artisanales, ainsi que la mairie, l'église, l'école, le périscolaire, la maison de l'enfance et des équipements de sports et associatifs.

Elle comprend également un site (Us) spécifiquement dédié à la confortation du pôle de culture, sport, loisirs et des synergies afférentes, un site Up formant un pôle jeunesse (écoles, périscolaire et maison de l'enfance), ainsi que six espaces urbains de vergers et de jardins (Uj) destinés à une urbanisation limitée.

L'objectif de la règle est de pérenniser cette organisation et vocation des espaces.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
U1	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none"> 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 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. 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'habitat (logement, hébergement) ; aux commerces et activités de service ; aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'impliquent pas d'aggravation (augmentation de cheptel) ou de création de périmètres sanitaires.
SECTEUR Ur			
SECTEUR Uj		<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> La création d'annexes et d'abris de jardins dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 30 mètres carrés par unité foncière.
SECTEUR Us			<ul style="list-style-type: none"> L'extension et / ou la création de salles d'art et de spectacles, équipements sportifs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 4000 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. Les équipements sportifs et de loisirs de plein-air.
SECTEUR Up			<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE U2**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***ESPRIT DE LA RÈGLE : CONFORTER L'UNITÉ FORMELLE EXISTANTE*

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue et la qualité du "chez-soi" des habitations.

La situation existante par sous-ensemble urbain présente une cohérence à préserver en ce qui concerne le lien du bâti à la rue. La règle a été rédigée dans ce but.

Concernant les possibilités d'implantation par rapport au voisinage, la règle vise à concilier souplesse d'implantation et possibilité de bonne mobilisation du potentiel foncier des parcelles avec une limitation de l'impact "d'oppression" pour le voisinage, ceci dans le respect d'un urbanisme de village qui se veut aéré.

Ces règles sont assouplies dans les sites non résidentiels dédiés aux activités économiques et aux équipements publics afin de prioriser les possibilités de mobilisation fonctionnelle de l'espace.

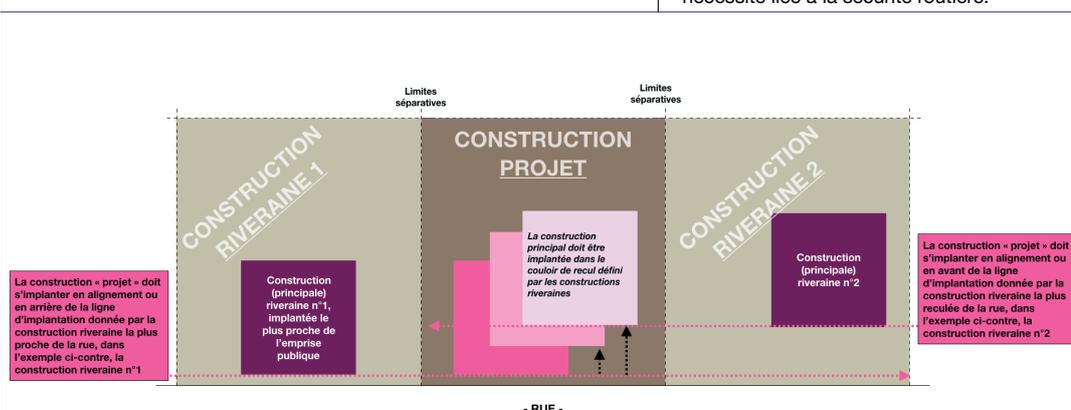
U2a

ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RÈGLE GÉNÉRALE (complétée par des spécifications particulières présentées page 20)

- 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.



SECTEURS
Uh - Ur

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 (*hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches*) 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.
- Dans tous les cas, 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.

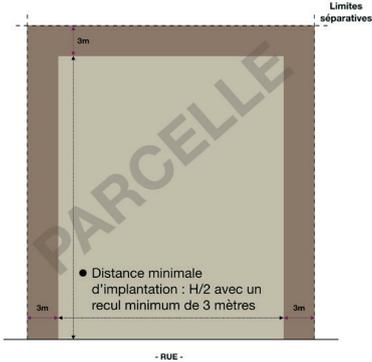
SECTEUR
Uj

- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

SECTEURS
Up et Us

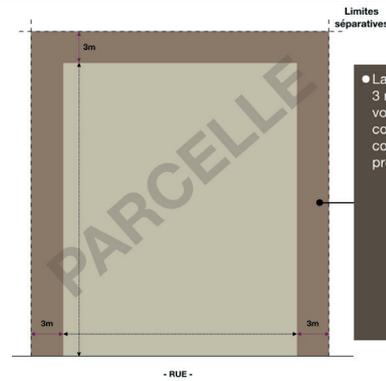
- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.



U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES°	
SECTEUR Uh - Ur - Uj	<ul style="list-style-type: none"> La distance minimale d'implantation des constructions par rapports 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. 	 <p>● Distance minimale d'implantation : $H/2$ avec un recul minimum de 3 mètres</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 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 (<i>y compris pour le débord des gouttières caractéristique des passages usuellement nommé Schlupf</i>), ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la façade de la dite construction est autorisé, ceci dans la limite de l'emprise de la dite façade. 	

**SECTEUR
Uh - Ur - Uj**

- 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.



- 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

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

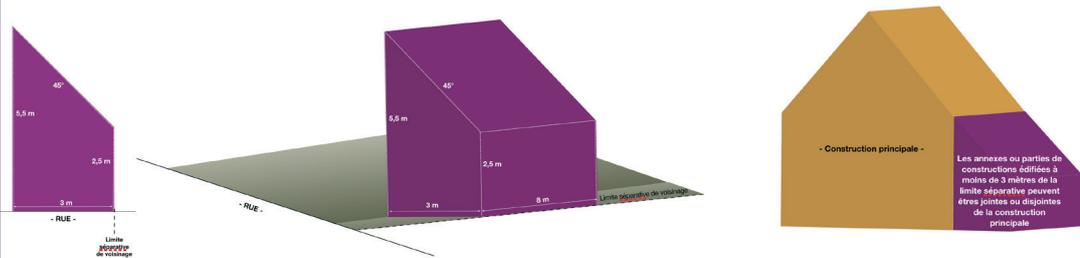
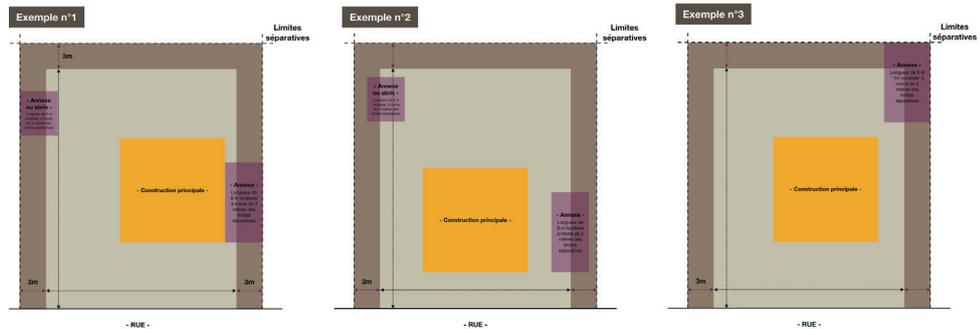


ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



**SECTEURS
Up - Us**

- Les constructions peuvent être implantées au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci. Cependant, au droit des secteurs Uh et Ur 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 (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

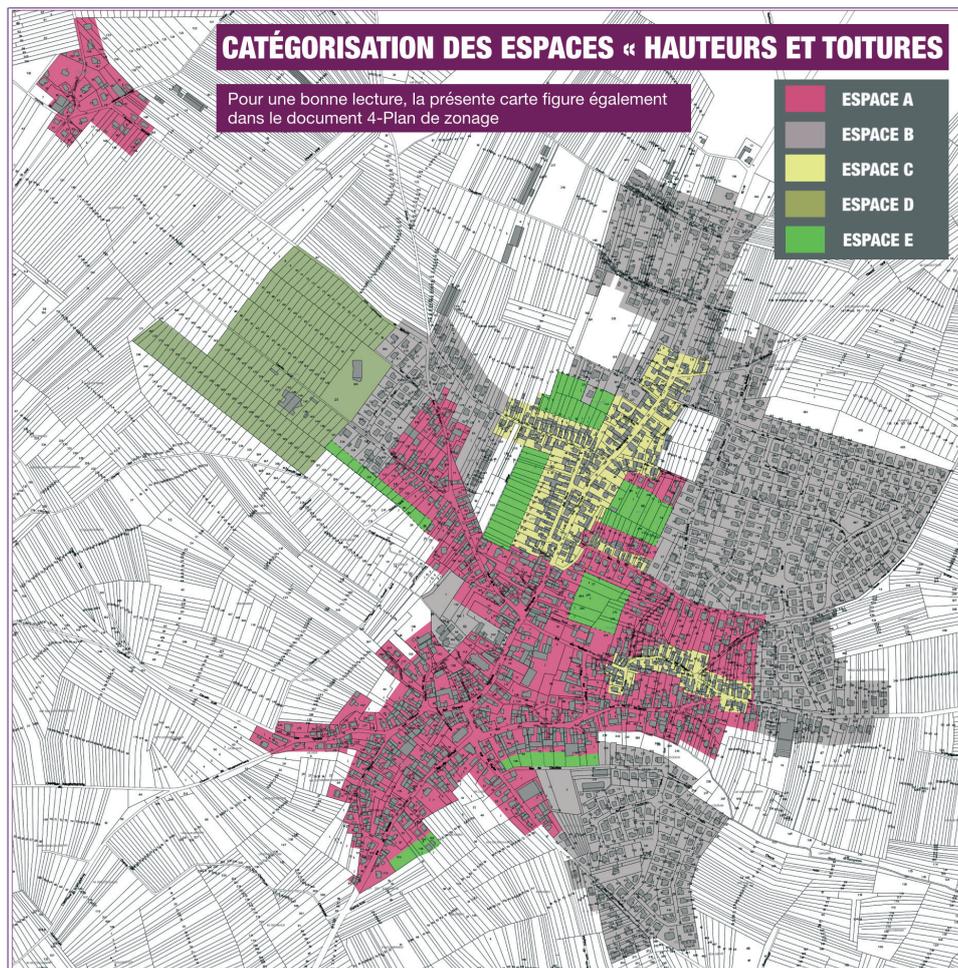


ESPRIT DE LA RÈGLE : CONFORTER L'UNITÉ FORMELLE EXISTANTE

La hauteur des constructions et les types de toitures sont aujourd'hui relativement homogènes et participent à l'unité formelle du village. L'objectif de la règle est de pérenniser cet équilibre en distinguant cependant quatre espaces :

- L'espace A, qui compose une large partie du village historique avec des constructions d'une hauteur variable de 7 à 12 mètres (*à dominante R+1 et R+1+comble*), ceci avec des toitures à deux pans d'une inclinaison généralement supérieure à 45°. Dans cette espace, l'esprit de la règle vise donc à maintenir l'équilibre existant, mais il vise aussi à favoriser la valorisation des constructions et la créativité architecturale en permettant de traiter 30% des toitures en terrasse ou attique.
- L'espace B, construit depuis les années 1960, d'une composition proche de celle de l'espace A, se voit appliquer les mêmes objectifs que ce dernier, mais en rendant possible l'innovation architecturale que permet la réalisation de toits plats.
- L'espace C, qui forme un sous-ensemble du village historique où les constructions sont d'une hauteur généralement comprise entre 6 et 8 mètres et les faîtages perpendiculaires à la rue. L'objectif est de préserver cette épure, tant en termes de hauteur et de toiture via le présent article U3 qu'en termes de modalités d'alignement via les dispositions de protection du patrimoine bâti prévues au chapitre 5 des dispositions générales.
- L'espace D, dédié au pôle sport, culture, loisirs, pour lequel les règles sont calibrées pour permettre notamment la réalisation d'équipements sportifs répondant aux normes d'homologation inhérentes aux différents niveaux de compétition.

U3	TOITURES	HAUTEURS
ESPACES A - B C	<ul style="list-style-type: none"> Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux à trois pans (et deux fois deux pans dans le cas d'une construction en L) et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et le lucarnes. Cependant, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. 	<ul style="list-style-type: none"> Dans les espaces A et B, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Dans l'espace C, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs A, B, C par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie. 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.
ESPACE B	<p>En secteur B, les constructions peuvent également :</p> <ul style="list-style-type: none"> Être traitées en toits plats ou toitures terrasse. Les combinaisons entre toitures à pans et toitures terrasses étant 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. 	<p>Dans le cas d'un toit plat ou de toiture terrasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
ESPACE D	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures doivent comprendre au moins un ou deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 17 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
ESPACE E	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 3.5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.



ARTICLE U4

STATIONNEMENT

ESPRIT DE LA RÈGLE : LIMITER LE STATIONNEMENT DANS L'ESPACE PUBLIC

Les rues du village n'ont pas été structurées pour supporter une omniprésence du stationnement des véhicules motorisés. De ce fait, l'objectif de la règle est de garantir l'adaptation des possibilités de stationnement dans l'espace privé de manière proportionnée aux besoins induits.

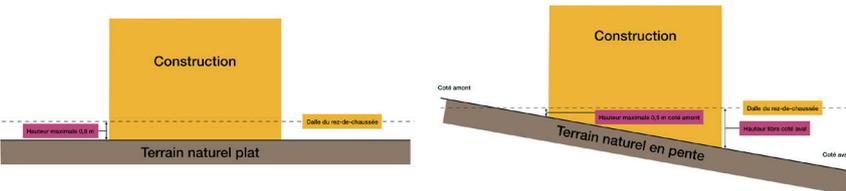
Par ailleurs, afin d'encourager la mobilité douce et l'usage du vélo, des solutions de garage des bicyclettes sont dorénavant exigées.

U4	DESTINATIONS	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE U	Logements	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> Chaque logement dispose au-moins de 2 emplacements ; Chaque emplacement représente une surface d'au-moins 1,25 mètre carré.
	Artisanat et commerce de détail	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher, pour le personnel. Ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,25 mètres carrés.
	Restaurant	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Bureaux et activités de services	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 1,25 mètres carrés.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Non règlementé
	Toutes destinations	<ul style="list-style-type: none"> Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération.

ESPRIT DE LA RÈGLE : PRÉSERVER ET VALORISER LA DIMENSION PATRIMONIALE DU VILLAGE

L'architecture et le paysage urbain de Weitbruch sont au coeur de l'identité du village. L'objectif de la règle est de maintenir les équilibres existants en exigeant notamment une prise en compte de l'inscription des projets dans le site qui l'environne.

L'idée fondamentale est de valoriser et permettre l'évolution, et le cas échéant la modernisation, du patrimoine existant, mais elle est aussi de faire des constructions nouvelles, une composante positive du patrimoine de demain.

		U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS		<ul style="list-style-type: none"> 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. De manière spécifique, en secteur Uh, protégé au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ; les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS		<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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 mètres.
	ESSENCES VÉGÉTALES		<ul style="list-style-type: none"> Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : <ul style="list-style-type: none"> 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 ÉCONOMES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE		<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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. 	



ARTICLE U6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET
PAYSAGER DES ESPACES

*ESPRIT DE LA RÈGLE : CONFORTER LA PLACE DE LA NATURE DANS
L'ESPACE URBAIN*

Le tissu urbain de Weitbruch est fondé sur un équilibre densité / espace vert à préserver si l'on souhaite maintenir et sécuriser la place de la nature au sein même du village.

La détermination du coefficient de surface pleine terre (PLT) et du coefficient de biotope par surface (CBS), par secteur, doit permettre le maintien de l'équilibre existant et le renforcement à la fois du cadre de vie, du potentiel de biodiversité de l'espace urbain, et du caractère favorable à l'infiltration des eaux de pluie.

U6		TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES	
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR Uh	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> 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. Cependant : <ul style="list-style-type: none"> Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux PLT imposés. L'extension des constructions ou la création d'annexes devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) imposées. Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, l'extension des constructions, la création d'annexes et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ; en secteur Uh, Ur 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 Up pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. La réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS).
SECTEUR Ur			
SECTEUR Up	0,2	0,2	
SECTEUR Us	0,7	0,8	

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

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		

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

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

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

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	245
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 0,40	CBS 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 urbaine** (AU) est composée de quatre secteurs couvrant un ensemble de cinq sites d'extension urbaine.

Les secteurs 1AUh (immédiatement constructible) et 2AUh (constructible à moyen et long terme après une modification ou une révision du PLU), sont dédiés de manière principale à l'habitat. Ils comprennent un site nord-est inscrit en continuité de l'extension principale de Weitbruch engagée ces trente dernières années permettant une prolongation de la rue de la Paix et, via son bouclage sur la rue principale, un certain désenclavement de cette partie du village. Il comprend également un site Ouest prévoyant la valorisation urbaine d'un espace de "dent creuse" permettant de relier la rue des Hêtres et la rue des Jardins en retirant le statut d'impasse à chacune d'elle.

Le secteur 1AUp comprend deux sites l'un et l'autre inclus dans l'espace urbain et représentant chacun à la fois un potentiel d'urbanisation et une vocation de poumon vert et de nature urbaine. L'objectif est de valoriser ses deux sites dans le respect et l'équilibre de cette double vocation.

Le secteur 1AUe, localisé au sud de la route de Gries en sortie de village doit offrir des solutions de relocalisation et de développement au tissu économique local, ceci dans le souci de garder le caractère polyfonctionnel de Weitbruch et ses presque 3000 habitants et d'éviter le repli sur une cité purement résidentielle.

ARTICLE AU1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ESPRIT DE LA RÈGLE : PRIVILÉGIER UN CARACTÈRE RÉSIDENTIEL OUVERT

Les secteurs 1AUh, 2AUh et 1AUp d'extension urbaine sont prioritairement dédiées à l'habitat, mais doivent, comme le secteur U pouvoir être ouverte aux activités artisanales, de commerces et de services de tailles limitées et compatible avec le caractère résidentiel des lieux. La possibilité encadrée (limite d'une emprise au sol de 100 mètres carrés dédiée aux activités) de permettre aux habitants de développer des activités économiques in situ est nécessaire pour être en phase avec la nouvelle économie qui se dessine.

Cet encadrement est fortement réduit (limite d'une emprise au sol de 1000 mètres carrée dédiée aux activités) pour le site 1AUp localisé entre la rue de la Garance et la rue de l'Eau de sorte à pouvoir former, le cas échéant, un coeur commercial fonctionnel.

Le secteur 1AUe, doit permettre d'offrir des solutions attractives au devenir du tissu économique communal, ceci dans le respect d'une bonne cohabitation avec les quartiers résidentiels jouxtant le site à l'ouest. À cette fin, l'OAP consacrée au site 1AUe fixe des modalités d'urbanisation garant de la prise en compte de cet impératif.

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> • à l'habitat (logement, hébergement) ; • aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Cette surface est portée à 2000 mètres carrée pour le site 1AUp localisé entre la rue de la Garance et la rue de l'Eau.</p>
SECTEUR 1AUp			
SECTEUR 1AUe		<ul style="list-style-type: none"> • Dans la partie Ouest du site, tel que définie dans les OAP, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> • Au commerce et activités de service (Artisanat, <i>commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>) ; • Dans la partie Est du site, tel que définie dans les OAP, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> • Au commerce et activités de service (Artisanat, <i>commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>) ; • aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau) ; • La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> • aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans la partie Ouest du site, tel que définie dans les OAP, l'habitat dans la limite d'un logement par entreprise sous réserve que la construction de ce dernier soit attenante au bâtiment principal de l'entreprise, ceci dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 50% de cette dernière et d'une surface habitable inférieure à 150 m2. • Dans la partie Est du site, tel que définie dans les OAP, l'habitat dans la limite d'un logement par entreprise sous réserve que la construction de ce dernier soit intégré au bâtiment principal de l'entreprise, ceci dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 30% de cette dernière et d'une surface habitable inférieure à 150 m2.
SECTEUR 2AUh		<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur 2AUh est inconstructible. La constructibilité du secteur 2AUh implique, par une procédure adaptée (<i>tel une modification ou une révision du PLU</i>) son versement en secteur 1AUh. 	



ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

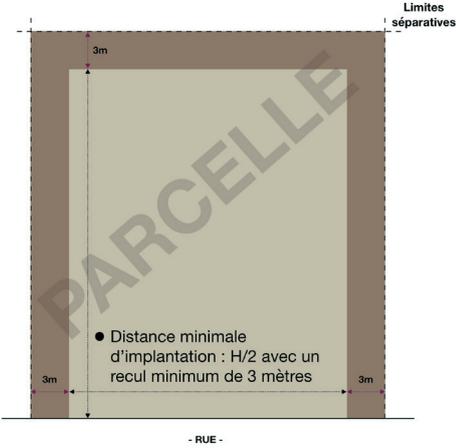
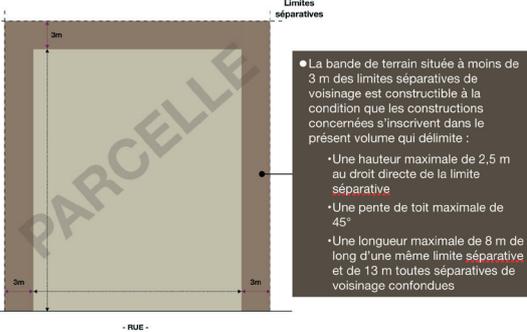
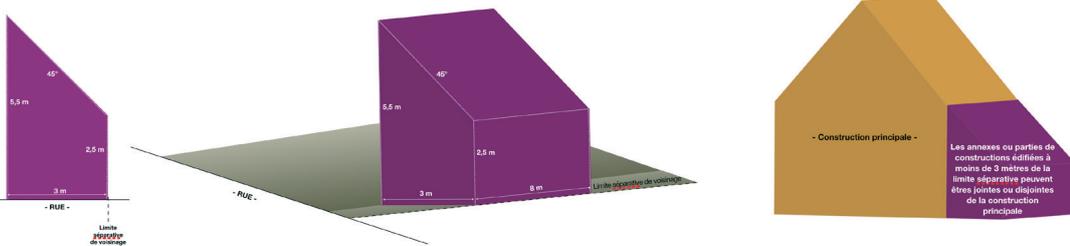
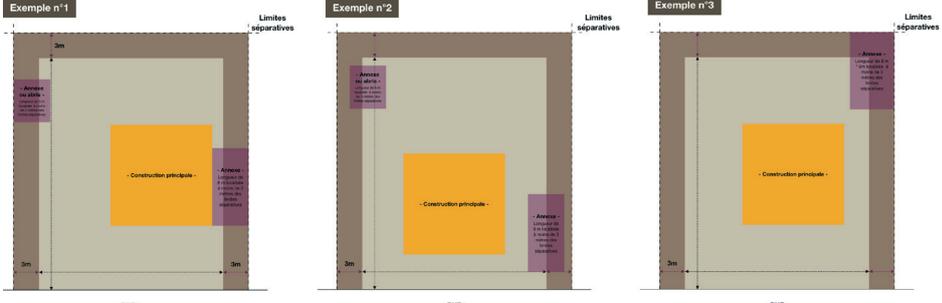
ESPRIT DE LA RÈGLE : PRIVILÉGIER UNE FORME URBAINE ADAPTÉE AUX SITES

En secteur 1AUh, 2AUh et 1AUp, l'urbanisation future a vocation à s'inscrire dans un caractère champêtre. Les règles d'alignement par rapport aux voies ont été conçues dans ce but.

Les règles d'alignement par rapport aux limites séparatives ont été déterminées pour concilier souplesse d'implantation et possibilité de bonne mobilisation du potentiel foncier des parcelles avec une limitation de l'impact "d'oppression" pour le voisinage, ceci dans le respect d'un urbanisme de village qui se veut aéré.

Concernant le secteur 1AUe, et sa vocation d'accueil des activités économiques l'objectif des règles est de faciliter la fonctionnalité organisationnelle des espaces.

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEURS 1AUh 1AUp 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cependant, pour le site 1AUp localisé entre la rue de la Garance et la rue de l'Eau, les constructions pourront être implantées en alignement des emprises publiques ou en recul de celles-ci

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEURS 1AUh 1AUp	<ul style="list-style-type: none"> La distance minimale d'implantation des constructions par rapports 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. <p>Ce recul minimal de 3 mètres est porté à 8 mètres au droit des secteurs Uh et Ur.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. 	
PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE		
SECTEURS 1AUh 1AUp		
ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE		
		
SECTEUR 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. 	

ARTICLE AU3

TOITURES ET
HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS*ESPRIT DE LA RÈGLE : FACILITER LA CRÉATIVITÉ ARCHITECTURALE*

La réalisation des extensions urbaines 1AUh, 2AUh et 1AUp vise à s'inscrire dans le prolongement du jeu volumétrique existant en secteur Ur.

Elle est ouverte à une certaine créativité architecturale en permettant les toits plats sur un niveau et les attiques sur deux ou trois niveaux, ceci dans le respect d'un travail sur les volumétries qui réduit l'espace dévolu à l'étage supérieur des constructions en privilégiant de fait une certaine finesse architecturale.

Dans le secteur 1AUe, l'objectif des règles est de faciliter la fonctionnalité des édifices.

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS 1AUh 1AUp	<p>Les toitures doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux à trois pans (et deux fois deux pans dans le cas d'une construction en L) et être d'une pente minimale de 45°. - Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. - De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures sont libres et non règlementées. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. <p>Cette hauteur est portée à 13 mètres pour le site 1AUp localisé entre la rue de la Garance et la rue de l'Eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEUR 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures doivent comprendre un à deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 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.

ESPRIT DE LA RÈGLE : ÉVITER L'OMNIPRÉSENCE DE LA VOITURE DANS LES RUES

L'objectif d'aménagement est de privilégier une ambiance de rue (voir OAP), certes fonctionnelle pour les voitures, mais sans marquer leurs omniprésences dans l'espace. De ce fait, il importe de garantir l'adaptation des possibilités de stationnement dans l'espace privé, ceci de manière proportionnée aux besoins induits.

Par ailleurs, afin d'encourager la mobilité douce et l'usage du vélo, des solutions de garage des bicyclettes sont dorénavant exigées.

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE AU excepté le site 1AUp localisé entre la rue de la Garance et la rue de l'Eau	Logements	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> Chaque logement dispose au-moins de 2 emplacements ; Chaque emplacement représente une surface d'au-moins 1,25 mètre carré.
	Artisanat et commerce de détail	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher, pour le personnel. Ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,25 mètres carrés.
	Bureaux et activités de services Activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,25 mètres carrés .
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Non règlementé
Site 1AUp localisé entre la rue de la Garance et la	Les modalités de stationnement sont définies par l'OAP	

ARTICLE AU5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

ESPRIT DE LA RÈGLE : PRÉSERVER ET VALORISER LA DIMENSION PATRIMONIALE DU VILLAGE

L'architecture et le paysage urbain de Weitbruch sont au coeur de l'identité du village.

L'idée fondamentale est que les extensions urbaines futures puissent à la fois marquer une continuité avec l'ambiance de village d'hier et s'imposer une composante positive du patrimoine de demain.

	AU5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE AU	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 :

Ensemble de la ZONE AU	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> Coté rue et au droit des zone A et N, les clôtures doivent : <ul style="list-style-type: none"> 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 4 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 :
		<ul style="list-style-type: none"> 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 (<i>y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts</i>). Ces clôtures doivent être constituées soit : <ul style="list-style-type: none"> 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 4 présente une liste indicative de référence. par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut. par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : <ul style="list-style-type: none"> une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigène</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 ÉCONOMES D'ÉNERGIE RT L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	

ARTICLE AU6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET
PAYSAGER DES ESPACES*ESPRIT DE LA RÈGLE : CONFORTER LA PLACE DE LA NATURE DANS
L'ESPACE URBAIN*

Le tissu urbain existant de Weitbruch est fondé sur un équilibre densité / espace vert de qualité qu'il importe de prolonger dans les extensions urbaines futures.

La détermination d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et du coefficient de biotope par surface (CBS) pour chacun des secteurs 1AUh, 1AUp et 1AUe, doit permettre le maintien de cet équilibre qui privilégie à la fois un cadre de vie offrant une place favorable à la nature urbaine, favorable à l'expression de son potentiel de biodiversité et favorable à l'infiltration des eaux de pluie.

Pour les sites 1AUh, 2AUh, 1AUe et le site 1AUp localisé entre la rue Rott et la rue de la Chaux, les CBS et PLT règlementés par le présent article AU6 s'appliquent aux futurs espaces privatifs. Dans ces sites, la contribution des espaces publics à la biodiversité et à la place de la nature dans l'espace urbain et définie par les OAP.

Pour le site 1AUp localisé entre la rue de l'Eau et la rue de la Garance, en raison des objectifs multi-fonctionnels du site, la contribution du site, tant des espaces publics que des espaces privatifs, à la biodiversité et à la place de la nature sont calculés à l'échelle du site dans son ensemble, ceci dans le respect des attendus également de l'OAP dédiée au site.

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	<ul style="list-style-type: none"> 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. La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) et au <u>coefficient de biotope par surface</u> (CBS).
SECTEUR 1AUe	0,1	0,25	
SECTEUR 1AUp Site rue Rott / rue de la Chaux	0,55	0,75	
SECTEUR 1AUp Site rue de l'Eau / rue de la Garance	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> L'urbanisation du site devra disposer pour son ensemble 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.
Ensemble de la ZONE AU	<ul style="list-style-type: none"> La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) et au <u>coefficient de biotope par surface</u> (CBS). 		

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

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		

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

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

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

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 m ²	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m ²	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m ²	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m ²	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m ²	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m ²	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m ²	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m ²	PLT 0,40	CBS 0,58

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



ZONE AGRICOLE (A)

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

La délimitation des espaces agricoles de Weitbruch est établie à la fois pour garantir des solutions d'avenir aux exploitants et prévenir les risques de conflits d'usages induits par les potentielles nuisances, notamment olfactives.

C'est dans ce but que le règlement localise :

- un secteur Ac constructible, y compris en générant des périmètres sanitaires, de manière relativement éloignée des espaces bâtis ;
- un secteur Acr constructible, sans générer de périmètres sanitaires, dans une ceinture ouest ne jouxtant que faiblement l'espace bâti ;
- un secteur Anc, non constructible excepté pour des abris de pâtures, localisé jusqu'au droit de l'espace bâti ;
- un secteur Ae couvre un site destiné à l'agriculture (sous réserve de ne pas générer ou aggraver de périmètres sanitaires et sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie) et à l'artisanat dans le cadre d'un réemploi des bâtiments existants.

ARTICLE A1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ESPRIT DE LA RÈGLE : GARANTIR DES SOLUTIONS DE VITALITÉ À L'AGRICULTURE

Afin de prendre en compte la sensibilité et la richesse de la structure paysagère de Weitbruch tout en répondant aux besoins actuels et futurs des agriculteurs, le règlement délimite deux secteurs Ac et Acr constructibles et logiquement proportionnés pour permettre la vitalité des exploitations, et un secteur Anc inconstructible excepté pour les abris de pâture.

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEUR Ac			<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA.
SECTEUR Acr	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. 	<ul style="list-style-type: none"> • La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> • aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, ceci sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires.
SECTEUR Anc	<ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc). 	<ul style="list-style-type: none"> • Les abris de pâtures nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrées et ouvert sur au-moins 1 côté. • Les serres amovibles
SECTEUR Ae	<ul style="list-style-type: none"> • S'applique également l'arrêté préfectoral de protection du captage des eaux du 8 décembre 2008. 	<ul style="list-style-type: none"> • La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, ceci sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires. • Les activités des secteurs secondaires ou tertiaire dans les bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU. Ces dits bâtiment pouvant faire l'objet d'une extension mesurée dans le cadre de cette destination.

ARTICLE A2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ESPRIT DE LA RÈGLE : *LIMITER LES CONTRAINTES*

Le principe retenu consiste à limiter les contraintes d'implantation des bâtis agricoles à un minimum technique et fonctionnel.

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none">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*
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none">L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A3

TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

ESPRIT DE LA RÈGLE :

CONCILIER INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET FONCTIONNALITÉ

Le principe retenu consiste à prendre en compte les exigences fonctionnelles des bâtiments agricoles tout en proportionnant le gabarit des constructions à la structure paysagère des sites.

A3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Ac - Acr Ae	<ul style="list-style-type: none">Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans. Cette disposition cependant ne s'applique pas éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et les lucarnes.Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.	<ul style="list-style-type: none">La hauteur en tout point du faîtage des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.
SECTEUR Anc	<ul style="list-style-type: none">Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.	<ul style="list-style-type: none">La hauteur en tout point du faîtage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.



ARTICLE A4**STATIONNEMENT***ESPRIT DE LA RÈGLE :**LIMITER LES INCIDENCES SUR LES ESPACES VOISINS*

L'objectif est de garantir pour chaque projet une offre de stationnement proportionnée aux besoins induits afin d'éviter une mobilisation inopportune des espaces voisins.

A4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> • Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE A5**ARCHITECTURE ET PAYSAGE***ESPRIT DE LA RÈGLE :**GARANTIR LA QUALITÉ DE L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS*

L'agriculture forme une sorte de trait d'union entre l'homme et la nature. De ce fait, il importe que son architecture participe positivement à la structure des paysages. Dans ce but, le règlement exige une attention particulière à la qualité des projets, ceci afin de limiter au maximum l'effet de mitage du paysage grâce à une prise en compte harmonieuse de la qualité, des ambiances et de la tonalité des sites.

A5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE A	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> • 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 agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'activité agro-pastorale. • Seules sont admises également les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Celle-ci doivent être constituées d'une haie / bosquets support de biodiversité pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé coté intérieur de la haie / bosquets. Dans ce cas, la haie / bosquets devra disposer d'une hauteur supérieure au dit grillage.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers) et supports de biodiversité, sera exigé. • Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisés de manières à conforter la place des haies et alignements d'arbres dans la structure paysagère des espaces.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> • La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE A6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

ESPRIT DE LA RÈGLE : PRÉSERVER ET RECONQUÉRIR LA BIODIVERSITÉ DES MILIEUX AGRICOLES

La recherche de la performance économique des exploitations n'interdit pas une prise en compte de la biodiversité des milieux agricoles et viticoles. À tout le moins, il importe maintenant de préserver l'équilibre existant et d'engager sa confortation.

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none">• 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 réalisés de manières à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Cette disposition cependant ne s'applique pas à l'ensemble des travaux nécessaires à l'entretien et aux aménagements des routes départementales.



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 comprend :

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur globalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques.
- Le secteur Nc, couvre l'espace de captage d'eau potable. Il est inconstructible et comprend des mesures de précaution particulières pour sécuriser la qualité des eaux.
- Le secteur Ne, couvre l'espace de stockage et d'enfouissement des déchets non dangereux du Smitom.
- Le secteur Nm, couvre deux anciennes décharges et marque la mémoire des sites.
- Le secteur Np, couvre un site d'étang de pêche, dont les possibilités d'extension ou de construction d'abris forment un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Le secteur Na couvre un site destiné à accueillir un abri de chasse, dont la construction implique la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Le secteur Nr, couvre un espace destiné à la réalisation d'un espace d'écrêtage des crues et, le cas échéant, de la digue afférente si les études ne conduisent pas à localiser celle-ci légèrement en aval sur le ban communal de Gries.

ESPRIT DE LA RÈGLE :

La vocation de la zone N est d'être inconstructible à l'exception des équipements publics d'infrastructures.

Cette vocation comprend des exceptions nécessaires pour permettre la poursuite d'usages associatifs (abris de pêche en Np) existants, ou encore pour permettre la valorisation des quatre lots de chasse communaux (abris de chasse en secteur Na).

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEUR Na			<ul style="list-style-type: none"> La création d'abris de chasse dans la limite d'une emprise au sol de 70 mètres carrés par lot de chasse.
SECTEUR Ne			<ul style="list-style-type: none"> Le stockage et l'enfouissement des déchets non dangereux. Les aménagements rendus nécessaires par l'exploitation du centre de stockage et d'enfouissement. Les installations photovoltaïques au sol.
SECTEUR Nm	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc). 	<ul style="list-style-type: none"> Les installations photovoltaïques au sol. Pour le site localisé au hameau du Birkwald, le remblaiement avec des matériaux inertes, ceci jusqu'à hauteur du terrain naturel et à la condition d'une finalisation du remblaiement par une couche d'au-moins 50 centimètres de terre végétale.
SECTEUR Np	<ul style="list-style-type: none"> S'applique également l'arrêté préfectoral de protection du captage des eaux du 8 décembre 2008. 		<ul style="list-style-type: none"> L'extension des constructions existantes ou la création de nouvelles constructions « abris de pêche » et « abris de chasse » dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 200 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Nr			<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une digue d'écrêtage des crues et de la zone afférente de stockage temporaire.
SECTEUR Nb			<ul style="list-style-type: none"> Les abris de pâtures nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et ouvert sur au-moins 1 côté.
SECTEUR Nc			

- Sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sont admises également les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Celles-ci doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, hauteur portée à 2 mètres en secteur Ae, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie.



ARTICLE N2**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***ESPRIT DE LA RÈGLE :*

Les possibilités de constructions dans les différents secteurs N étant fortement limitées, le principe retenu consiste à limiter les contraintes d'implantation à un minimum technique et fonctionnel.

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> • 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 au droit des routes départementales.
N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N3**TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS***ESPRIT DE LA RÈGLE :**CONCILIER INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET FONCTIONNALITÉ*

Le principe retenu consiste à prendre en compte les exigences fonctionnelles des bâtiments autorisés tout en proportionnant le gabarit des constructions aux qualités et à la vocation paysagères des sites.

N3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Ne - Np Na	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Nj		<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

ARTICLE N4

STATIONNEMENT

ESPRIT DE LA RÈGLE :

LIMITER LES INCIDENCES SUR LES ESPACES VOISINS

L'objectif est de garantir pour chaque projet une offre de stationnement proportionnée aux besoins induits afin d'éviter une mobilisation inopportune des espaces voisins.

N4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none">• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.• Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE N5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

ESPRIT DE LA RÈGLE :

GARANTIR LA QUALITÉ DE L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées en zone N au titre des usages sociaux doivent respecter les qualités et à la vocation paysagère des espaces. Dans ce but, le règlement exige une attention particulière à la qualité des projets grâce à une prise en compte harmonieuse de la qualité, des ambiances et de la tonalité des sites.

N5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE N	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none">• 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.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• Sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'activité agro-pastorale.• Seules sont admises également les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Celle-ci doivent être constituées d'une haie / bosquets support de biodiversité pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé coté intérieur de la haie / bosquets. Dans ce cas, la haie / bosquets devra disposer d'une hauteur supérieure au dit grillage.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none">• Dans le cadre de l'implantation de bâtiments un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.• Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme la gestion des espaces doit être réalisés de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Cette disposition cependant ne s'applique pas à l'ensemble des travaux nécessaires à l'entretien et aux aménagements des routes départementales.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE RT L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none">• 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 œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none">• Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.



ARTICLE N6**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET
PAYSAGER DES ESPACES***ESPRIT DE LA RÈGLE : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ DES MILIEUX*

La zone N comprend des haies, des bosquets, des éléments de vergers et des micro-boisements support de biodiversité.

L'objectif est de préserver et de valoriser cette richesse.

N6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> • 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. Cette disposition cependant ne s'applique pas à l'ensemble des travaux nécessaires à l'entretien et aux aménagements des routes départementales.

ANNEXES

1. LEXIQUE

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.

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

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, carport, locaux poubelle, etc. (liste non exhaustive),

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

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

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édiflée 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

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

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

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou 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,
- 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 être 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 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

Emplacements Réservés			
	Emprises	Objet	Destinataire
n°1	1,88 a	Desserte du secteur 1AUp	Commune de Weitbruch
n°2	3,79 a	Desserte du secteur 1AUp	
n°3	79 a	Réalisation d'une piste cyclable et aménagements paysagers	
n°4	37,5 a	Aménagement paysager récréatif et cheminement du cimetière	
n°5	4.7	Elargissement de la rue de Bischwiller	
n°6	69,7 a	Extension et accès du pôle jeunesse (petite enfance, périscolaire, école)	
n°7	837 a	Création d'un bassin de retenue et d'écrêtage des crues	Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle
n°8	1,52 a	Aménagement paysager et récréatif, liaison douce et écrêtage de crue	Commune de Weitbruch
n°9	47,8 a	Réalisation d'un aménagement paysager par alignements d'arbres	
n°10	62.66	Création de voirie et aménagement paysager par alignements d'arbres et bosquets	
n°11	33,7 a	Création d'un cheminement de mobilité douce « nord-sud »	

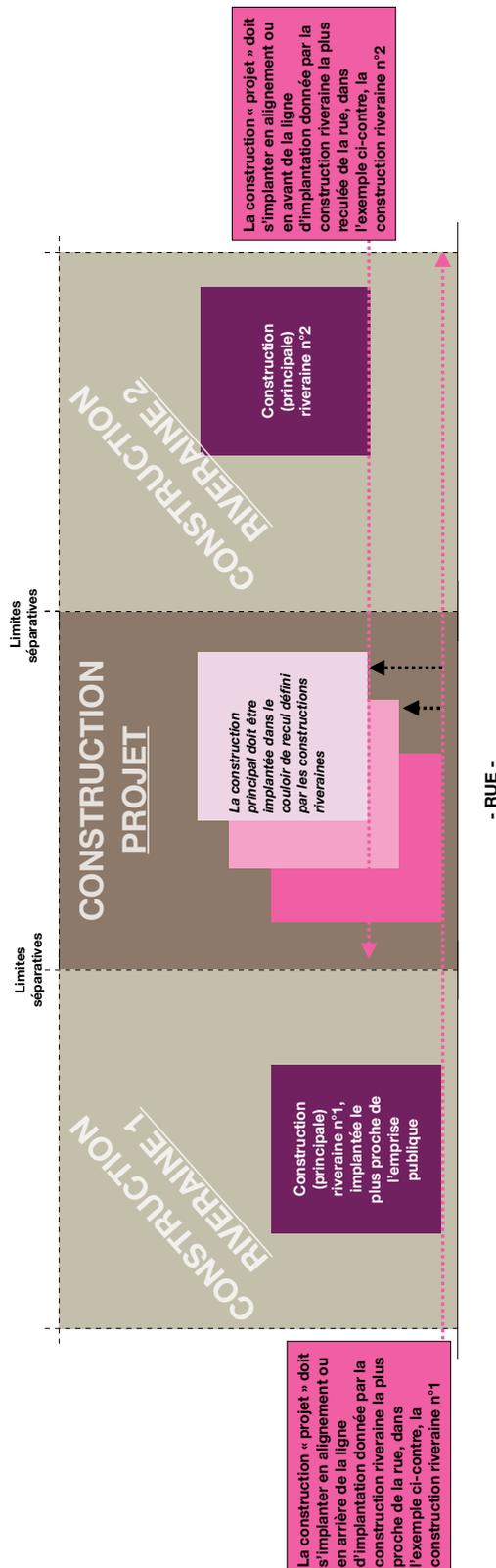
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE

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



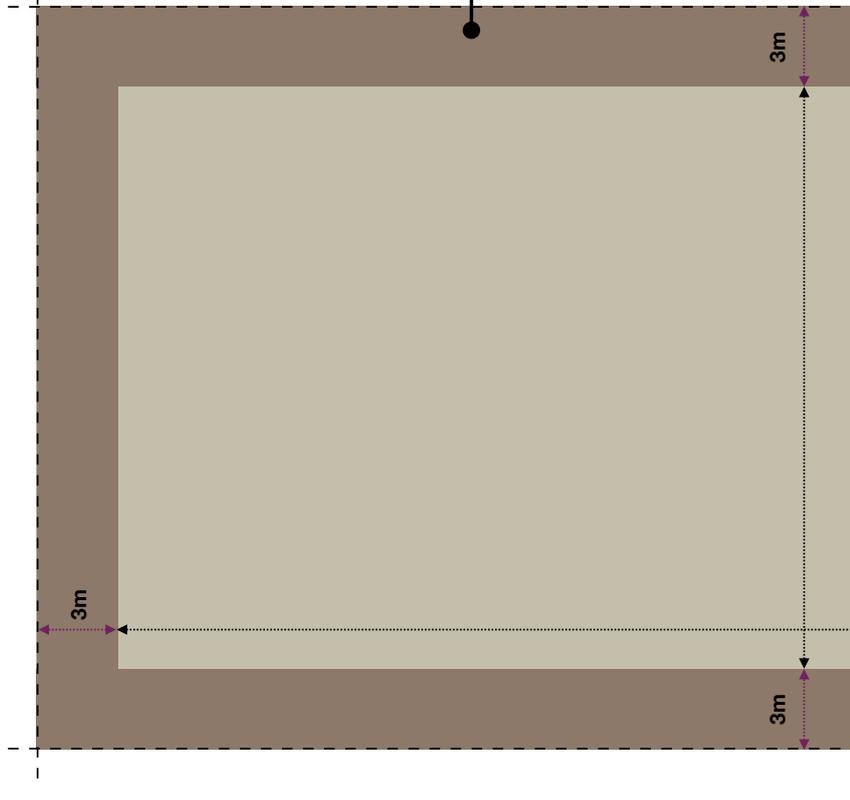
5. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

SCHÉMA DE L'ARTICLE U2a DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

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 directe 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



SCHEMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU REGLEMENT

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

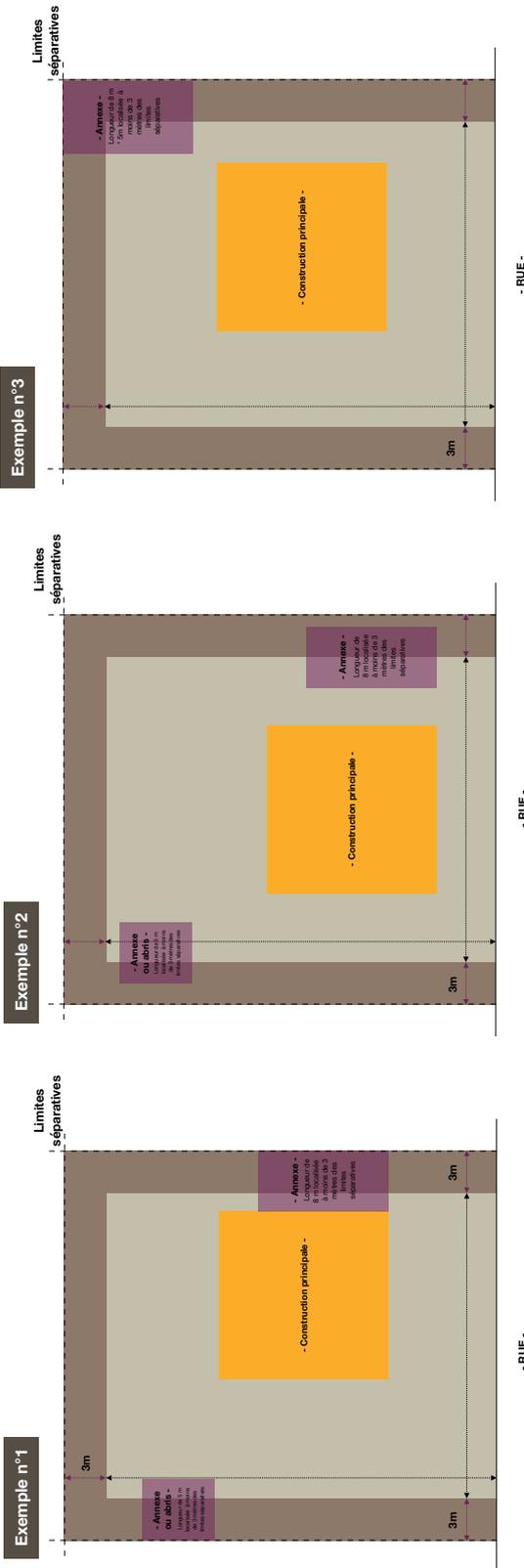
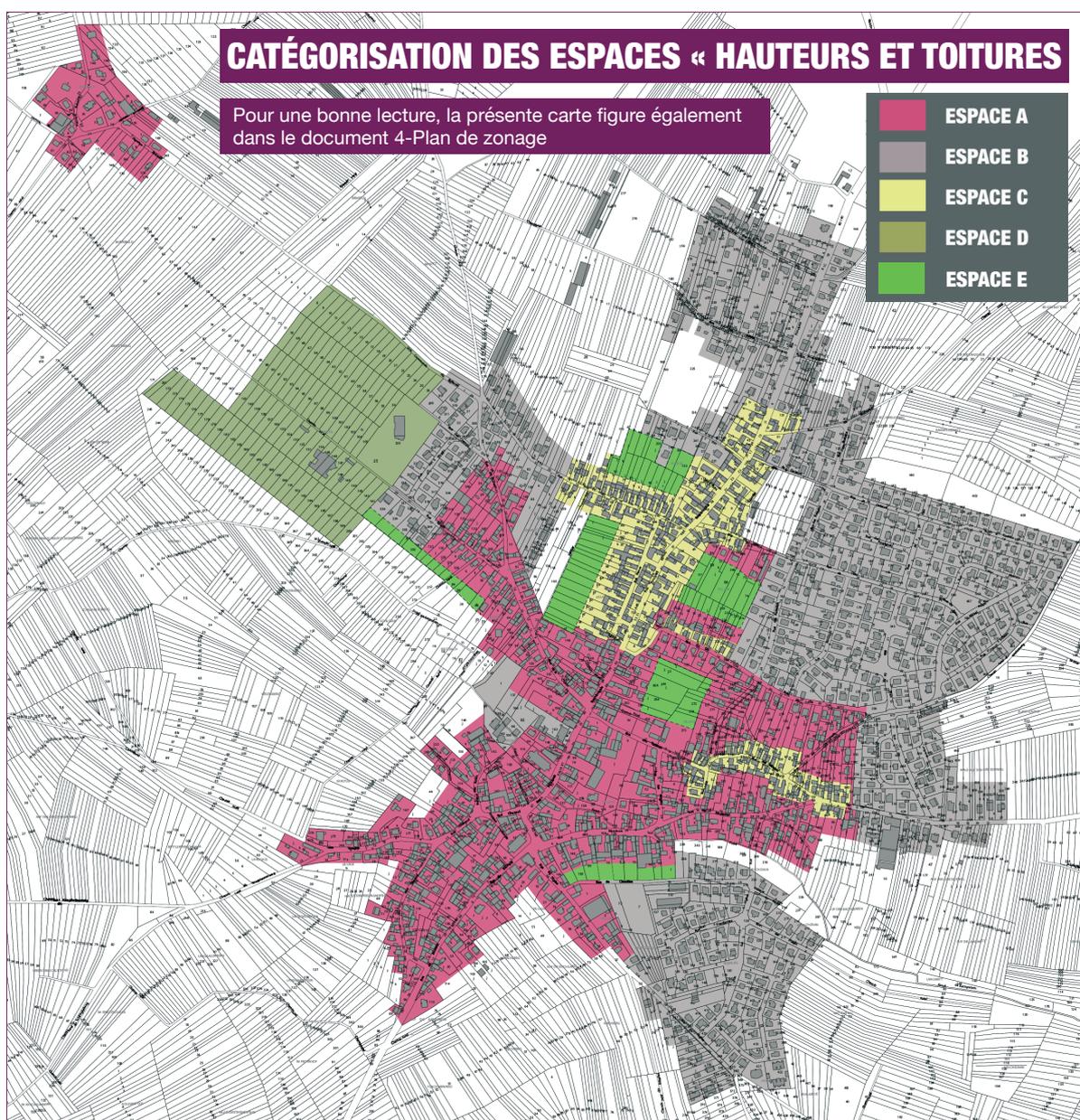
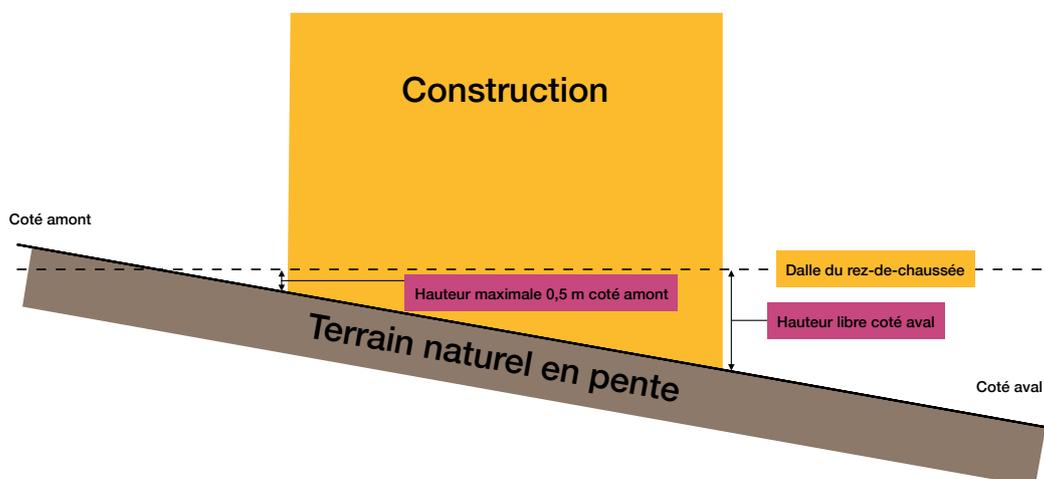
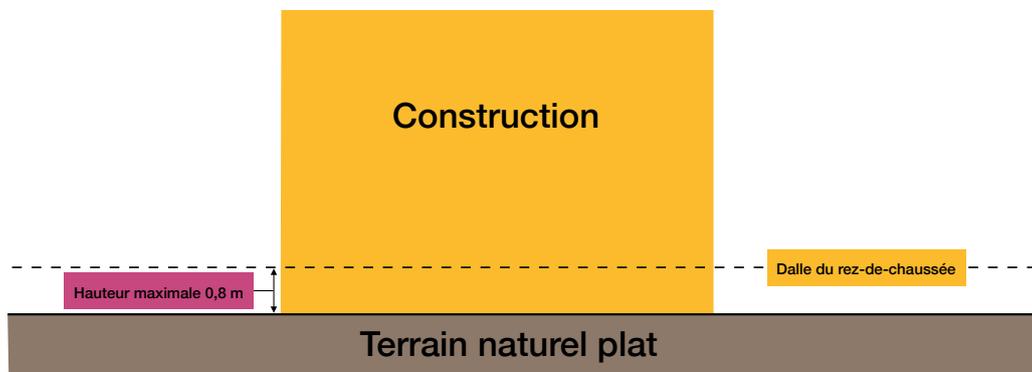


SCHÉMA DE L'ARTICLE U3 DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 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 :



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 :

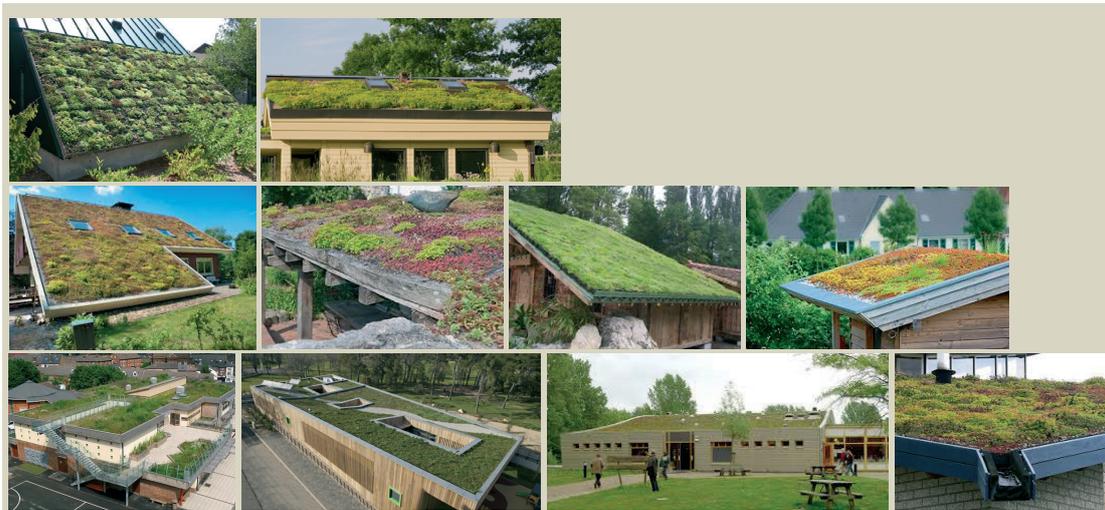
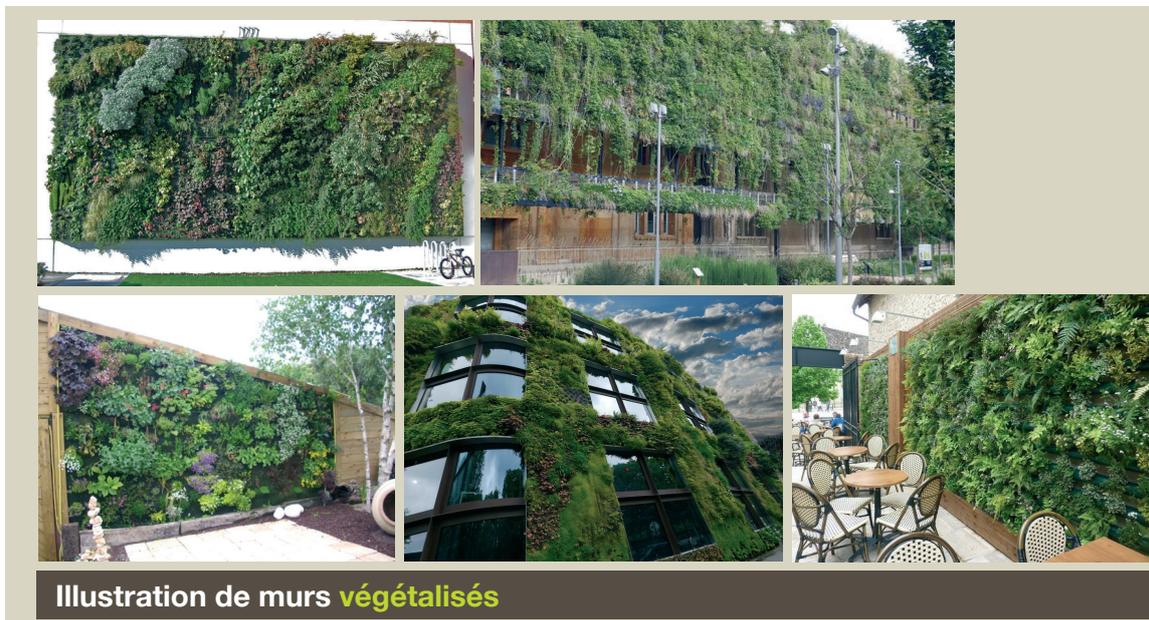
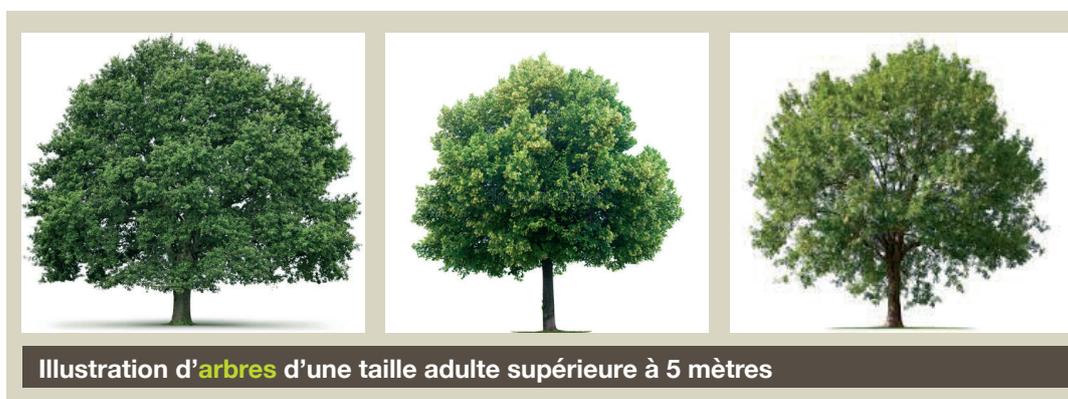


Illustration de toitures ou terrasses **végétalisées**

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.

Eléments à renseigner

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 m ²	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m ²	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m ²	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m ²	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m ²	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m ²	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m ²	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m²	PLT 0,40	CBS 0,58

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		

Extrait du règlement PLT et CBS à respecter			
AUG	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 TAUR	0,4	0,5	L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS). Toute modification de l'aménagement des surfaces défavorables à la perméabilité des sols, non soumise à permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. L'urbanisation du site devra disposer pour son ensemble d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.
SECTEUR TAHe	0,1	0,25	
SECTEUR TAUp <small>Site non classé</small>	0,55	0,75	
SECTEUR TAUp <small>Site classé</small>	0,4	0,5	
Ensemble de la ZONE AU	La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).		





PRAGMA-SCF

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