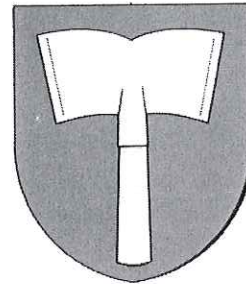


Commune de **WALBACH**



# Plan Local d'Urbanisme

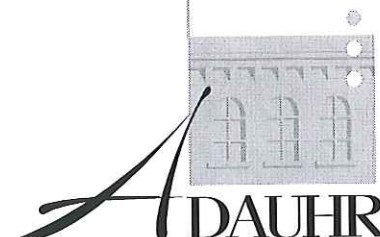
Approuvé

3.c. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération  
du Conseil Municipal du 22  
Septembre 2005



Le Maire



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	1
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	2
<b>TITRE II REGLEMENT PAR ZONES</b> .....	4
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB .....	10
CHAPITRE III - ZONE AU.....	16
CHAPITRE IV - ZONE A .....	19
CHAPITRE V - ZONE N.....	24
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	28

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol définies par les articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe, qui restent applicables.
- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### 2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone à urbaniser AU qui se compose d'une zone AU inconstructible dans le cadre de ce PLU et du secteur AUa constructible sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend le secteur Na.

### 3. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **4. Reconstruction a l'identique des bâtiments détruits par sinistre**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

#### **5. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## TITRE II REGLEMENT PAR ZONES

### CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit de la zone centrale correspondant au village ancien de Walbach majoritairement à usage d'habitat mais comprenant également des commerces, des services et des équipements publics.

#### Articles

#### **UA I : Occupations et utilisations du sol interdites**

- I.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2.** L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.6.** Les établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- I.7.** Toute construction est interdite dans les espaces figurés au plan de zonage sous la rubrique "terrains cultivés à protéger".

## **UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, d'équipement collectif et associatif, sous réserve des interdictions formulées à l'article UA 1.
- 2.2. La reconstruction des bâtiments est autorisée nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14, s'ils sont régulièrement édifiés.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.5. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.6. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

## **UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

## **UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ou dans le ruisseau.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

## **UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

**6.2.** Toutefois, lorsqu'un alignement architectural est identifié et reporté graphiquement sur le plan de zonage, les constructions devront être implantées le long de cet alignement, ou au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement.

- 6.3.** En outre, pour les constructions existantes implantées en léger retrait de la voie, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes, ou suivant les dispositions de l'article UA 6.1.

**UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 7.2.** En outre, pour les constructions annexes non habitables isolées, l'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que :
- la longueur d'adossement ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur un côté et 12 mètres mesurés sur deux cotés consécutifs ;
  - la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres ;
  - la hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 3 mètres.
- 7.3.** Les piscines devront être établies à 3 mètres au moins des limites séparatives.
- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas, les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.

**UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1.** La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- 8.2.** Au droit des baies des pièces d'habitation, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45 degrés par rapport au plan horizontal mesuré à l'appui de ces baies.

**UA 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.



## **UA 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS dont un comble aménageable. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre, mesurés au point le plus défavorable de l'emprise de la construction.
- 10.2.** Toutefois, en cas de réhabilitation d'un immeuble existant, le nombre total de niveaux aménageables pourra atteindre quatre.
- 10.3.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.4.** Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## **UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement dans le bâti traditionnel dominant du village.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les teintes criardes ou agressives sont interdites, ainsi que les vitrages réfléchissants, à l'exception des capteurs d'énergie solaire.

### **11.3. Toitures**

Dans le corps principal des constructions à usage principal d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente des toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 40 degrés.

Pour les annexes isolées des constructions d'habitation et les bâtiments à usage d'activité une toiture à double pente au moins est exigée, d'une pente minimale de 30 degrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et d'intérêt collectif.

Dans tous les cas les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

#### **11.4. Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront être constituées d'un dispositif simple et discret. Elles ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres. Toutefois, lorsque la clôture prolonge une façade sur rue, elle pourra dépasser cette hauteur à condition d'être constituée d'un mur plein du même aspect que la construction, éventuellement percé d'un porche.

**Les clôtures sur limites séparatives** de propriété seront constituées de grilles ou grillages adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat. Les dispositions de l'article R.111-21 étendues au régime déclaratif leur seront applicables.

#### **UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

#### **UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les "terrains cultivés à protéger" identifiés et reportés graphiquement sur le plan de zonage sont inconstructibles et devront être maintenus.

#### **UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE II - ZONE UB

Cette zone correspond aux extensions périphériques de la commune (habitat dispersé, développement tentaculaire, lotissements et groupes d'habitation).

### Articles

#### **UB I : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles ou viticoles.

## **UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, de service et d'activités non nuisantes à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

## **UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ou dans le ruisseau.

### **4.4. Electricité et télécommunication**

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

## **UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

**6.2.** Toutefois pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes, ou suivant les dispositions de l'article UB 6.1.

**UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Les piscines devront être établies à 3 mètres au moins des limites séparatives.
- 7.3. La construction est autorisée sur limites séparatives :
- Pour les constructions à usage d'habitation, à condition que la façade sur limite ne dépasse pas 5 mètres de longueur et 3 mètres de hauteur ;
  - Pour les annexes non habitables isolées des constructions à usage d'habitation à condition que la longueur d'adossement sur limite ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur un seul côté 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs, 3 mètres de hauteur sur limite et 5 mètres de hauteur totale ;
  - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
  - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.
- 7.4. L'implantation des constructions isolées de moins de 10 mètres carrés d'emprise, et constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone, est libre.
- 7.5. Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions fixées par l'article UB 8.

**UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1. La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- 8.2. Au droit des baies des pièces d'habitation, aucun point d'une construction voisine ne doit être vu sous un angle supérieur à 45 degrés par rapport au plan horizontal mesuré à l'appui de ces baies.

## **UB 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

## **UB 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS dont un comble aménageable. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre de hauteur, mesuré au point le plus défavorable de l'emprise de la construction.
- 10.2.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## **UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du site est interdite.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.  
Les couleurs vives et criardes sont proscrites, ainsi que les matériaux réfléchissants à l'exception des panneaux solaires.

### **11.3. Toitures**

Dans le corps principal des constructions à usage principal d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente des toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 30 degrés.

Pour les annexes isolées des constructions d'habitation et les bâtiments à usage d'activité une toiture à double pente au moins est exigée, d'une pente minimale de 30 degrés.

Dans tous les cas les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

#### **11.4. Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront être constituées d'un dispositif simple et discret. Elles ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

**Les clôtures sur limites séparatives** de propriété seront constituées de grilles ou grillages adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat. Les dispositions de l'article R.111-21 étendues au régime déclaratif leur seront applicables.

#### **UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

#### **UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

#### **UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,35.

En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.



### CHAPITRE III - ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée dans l'avenir à l'urbanisation. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU, à l'exception du secteur AUa à usage principal d'habitation.

#### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article **AU 2**.

#### **AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

- 2.1.** Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.2.** **Dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation après restructuration préalable du parcellaire, à condition :
  - qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, en particulier en assurant un bouclage de voirie interne ;
  - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants dont le dimensionnement est suffisant pour assurer l'urbanisation de l'ensemble du secteur ;
  - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon les orientations particulières d'aménagement définies au PADD et au rapport de présentation, assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble de la zone. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doit pas être compromise ;

Dans ce cas les dispositions des articles UB 4 à UB 14 sont applicables, ainsi que celles de l'articles AU 3 ci-après.

Toutefois, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes électriques HTB à tension supérieure à 50 kV dans le secteur AUa. Ces ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

**AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies desservant des constructions ne pourront avoir moins de 6 mètres de largeur.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

**AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Néant

**AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant .

**AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant.

**AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

**AU 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

**AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

Néant.

**AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Néant.

**AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Néant.

**AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Néant.

**AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE IV - ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agronomique des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Elle est constructible pour les bâtiments agricoles à l'exception du secteur Aa.

### Articles

#### **A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites, en particulier :

- Le changement d'affectation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurés au plan de zonage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tout remblaiement dans les zones inondables figurées au plan de zonage.

#### **A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone, secteur Aa compris sont admis :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, s'il n'y a pas création de nouveau logement, dans la limite d'une seule extension d'un maximum de 10% de l'emprise au sol de la construction à agrandir ;
- La reconstruction, au maximum dans un volume identique, des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13 ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- Les annexes (telles que garages, remises, ...) des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU à condition d'être édifiées à moins de 20 mètres de la maison dont elles dépendent et dans la limite de deux annexes au total d'une superficie maximale cumulée de 30 mètres carrés d'emprise.
- Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être ouverts sur un côté au moins ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumises à autorisation préalable.

- Les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques, ainsi que les ouvrages d'intérêt général destinés à la limitation des risques d'inondation ou autres risques naturels.

Les règles de prospect et d'implantation définies pour la zone A ne sont pas applicables aux lignes électriques HTB à tension supérieure à 50 kV dans le secteur AUa. Ces ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

**2.2.** Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa sont admis:

**2.2.1** Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- de justifier à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI) ou 17 hectares de terres agricoles au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
- que les constructions à usage agricole précèdent celle du logement, sauf si celui-ci est intégré dans un des bâtiments à usage agricole.
- Que le bâtiment à usage de logement soit édifié à proximité directe des bâtiments d'exploitation et qu'elles ne comprennent pas plus de 2 logements de S.H.O.N. maximale cumulée de 300 mètres carrés.
- Que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur un même site.

**2.2.2** Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.

**A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

**A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

**A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.

**A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

**A 9 : Emprise au sol des constructions**

Pour les abris de pâture autorisés, l'emprise maximale est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**A 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant.

**10.2.** Les constructions annexes des habitations existantes et les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

**10.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

### Bâtiments d'exploitation et superstructures techniques

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter une toiture de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 15 degrés.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres d'essences locales fruitières, en particulier devant les façades en vue directe depuis les points de vue remarquables de la commune et depuis les axes de circulation existants ou à créer.

### Bâtiment d'habitation

La toiture devra présenter une pente minimale de 30 degrés. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.

## **A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et suivant les normes minimales définies en annexe.

## **A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces boisés délimités au plan de zonage sont soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux

possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu. Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.

**A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.



## CHAPITRE V - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère partiellement boisé, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend le secteur Na qui regroupe les équipements de loisirs.

### Articles

#### **N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :

- La création d'étangs;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le changement d'affectation des constructions existantes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;

**1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

**1.3** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels. Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tout remblaiement dans les zones inondables figurées au plan de zonage.

**1.4** Toutes constructions et tout remblaiement seront interdits dans la zone N et le secteur Na.

#### **N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

**2.1.** L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension d'une superficie maximale correspondant à 10% de l'emprise de la construction à agrandir, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.

- 2.2 La reconstruction dans le volume maximal initial des bâtiments détruits par sinistre, sans changement d'affectation et sans création de nouveau logement.
- 2.3 Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.4 Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté.
- 2.5 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable.

Les règles de prospect et d'implantation définies pour la zone N et le secteur Na ne sont pas applicables aux lignes électriques HTB à tension supérieure à 50 kV. Ces ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

**N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

**N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

**N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie.

**N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**N 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant.

**N 10 : Hauteur maximum des constructions**

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres.

**N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles.

**N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Néant.

**N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- habitations	:	2 places par logement
- foyer de personnes âgées	:	3 pl/10 chambres
- commerces isolés	:	60% de la S.H.O.N. <sup>1</sup> minimum 2 places
- centres commerciaux et commerces alimentaires	:	100 % S.H.O.N. et 2 places mini + véhicules de livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
- bureaux	:	60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts	:	10 % S.H.O.N.
- cliniques	:	60 % S.H.O.N.
- hôpitaux	:	1 pl/5lits
- hôtels, restaurants	:	60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles	:	2 pl/10 personnes
- salles de réunions	:	2 pl/10 personnes
- stades, salle de sports, spectacles	:	1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires	:	100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues)	:	1 m <sup>2</sup> /2 élèves
secondaire	:	
supérieur	:	1 pl/7 élèves
- crèches, garderies, péri-scolaire	:	1pl/10 enfants + personnel

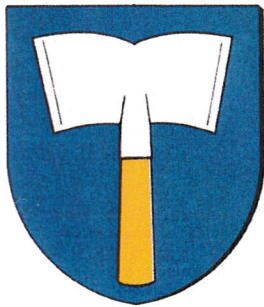
---

<sup>1</sup> S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Révision simplifiée approuvée*

## Walbach



### 3. REGLEMENT (zone AU)

Révision simplifiée du P.L.U. approuvée  
par Délibération du Conseil Municipal du  
5 juillet 2007



L'Adjoint délégué



Juillet 2007

## **I.1. CHAPITRE III - ZONE AU**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée dans l'avenir à l'urbanisation. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU, à l'exception du secteur AUa à usage principal d'habitation.

### **AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article **AU 2**.

### **AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

**2.1.** Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.

**2.2.** **Dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation, pouvant comporter des activités et services compatibles avec la proximité des habitations, après restructuration préalable du parcellaire, à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, en particulier en assurant un bouclage de voirie interne ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants dont le dimensionnement est suffisant pour assurer l'urbanisation de l'ensemble du secteur ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon les orientations d'aménagement définies par le présent PLU, assurant l'aménagement cohérent du secteur, une mixité de logements et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble du secteur. En cas d'opération portant sur une tranche du secteur, les conditions d'urbanisation, les principes d'aménagement, d'organisation et de desserte de l'ensemble du secteur ne doit pas être compromise ;
- Que le secteur comporte une proportion équilibrée de logements individuels, individuels groupés et collectifs, dans l'esprit du schéma de principe joint en annexe du présent dossier ;
- Que les espaces agricoles limitrophes du projet ne soient pas enclavés ;
- Que les mouvements de terrain soient limités aux affouillements et exhaussements du sol indispensables aux opérations admises dans le secteur.

### **AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies carrossables desservant des constructions ne pourront avoir moins de 4 mètres de largeur.

Une voirie structurante du secteur, devra relier la rue des Acacias à la rue de la Gare.

Un maillage de cheminements piétonniers s'inspirant du schéma de principe joint en annexe du présent dossier de révision simplifiée devra être garanti. L'aménagement devra prendre en compte la possibilité de réaliser un franchissement piétonnier du Walbach au droit de l'opération.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un seul accès carrossable sera autorisé sur la rue de la Gare.

### **AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu naturel, par infiltration ou drainage en direction du ruisseau. Les eaux claires susceptibles de subir des



**pollutions superficielles** (aires de stationnement,...) devront rejoindre le réseau collectif d'assainissement ou bénéficier d'un pré-traitement approprié avant rejet dans le milieu naturel.

#### **4.3. Electricité et télécommunication**

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

#### **AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

#### **AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, la construction à l'alignement des voies pourra être admises pour des constructions annexes ou des parties d'immeubles non habitables.

**6.2.** Cette distance minimale est portée à 6 mètres pour les immeubles de plus de quatre logements.

**6.3.** En outre, les constructions devront s'inspirer des principes d'ordonnancement figurés au schéma de principe d'aménagement joint au présent dossier de révision du PLU, en créant notamment des alignements architecturaux par tronçons de voies.

**6.4.** Les constructions devront respecter un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux fossés et cours d'eau.

#### **AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** **Sauf en cas de contiguïté**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, les parties de bâtiments ne dépassant pas 1 niveau habitable et 3 mètres de hauteur côté limite séparative pourront être implantées à **2 mètres** au moins de la limite séparative.

**7.2.** Les piscines devront être établies à 3 mètres au moins des limites séparatives.

**7.3.** La construction est en outre autorisée sur limites séparatives pour les annexes non habitables isolées des constructions à usage d'habitation à condition que la longueur d'adossement sur limite ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur un

seul côté 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs, 3 mètres de hauteur sur limite et 5 mètres de hauteur totale.

**AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette distance est réduite à deux mètres dans le cas où une des constructions constitue l'annexe non habitable de la seconde.

**AU 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% pour les unités foncières de plus de 3,50 ares.

**AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder QUATRE pour les immeubles de plus de 4 logements et TROIS pour les autres. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre de hauteur, mesuré par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable de l'emprise de la construction.

**10.2.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. Toutefois, les immeubles d'habitation de plus de 4 logements pourront atteindre 11 mètres. Cette hauteur est mesurée verticalement en tout point de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant.

**10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

**AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

**11.2.** Des dispositions particulières devront être prises pour adapter les constructions au site, en limitant les mouvements de terrain.

**11.3.** Les ensembles bâtis (immeubles collectifs, maisons en bandes ou accolées) devront être harmonisés entre eux sur le plan des volumes, des matériaux et

des couleurs. Les couleurs agressives sont interdites. [Les murs-rideaux à effet miroir sont interdits.](#)

- 11.4** Les clôtures, là où elles sont nécessaires devront être discrètes, adaptées au site pour permettant d'assurer une transparence entre les parcelles. En bordure du Walbach, seules les clôtures démontables seront autorisées.
- 11.5** Les toitures devront s'intégrer de manière satisfaisante dans le site [et favoriser les apports d'énergie solaire.](#)

#### **AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Tout projet de construction devra respecter les normes minimales suivantes :

- habitations : 2 places par logement
- foyer de personnes âgées : 4 places pour 10 chambres
- commerces et activités isolés : 60% de la S.H.O.N. et minimum 2 places
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- crèches, garderies, péri-scolaire: 1pl/10 enfants + personnel

[Ces normes pourront toutefois être adaptées, notamment si une polyvalence d'utilisation peut être mise en évidence.](#)

#### **AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 13.1** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2** Sur une même propriété, une superficie au moins égale à 50% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert [pour les parcelles de moins de 3,50 ares.](#)
- 13.3** Pour l'ensemble du secteur, un espace d'une superficie au moins égale à 3 ares devra être consacré à l'aménagement d'un espace non privatif associant espaces verts et aire de jeux et de détente.
- 13.4** Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés au titre de l'article L.123-1§7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés en tant qu'éléments du patrimoine naturel à maintenir et à entretenir.

#### **AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AU. Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 de la zone AU et des dispositions particulières pouvant figurer sur les documents graphiques.

Cette procédure ne contient pas de fichier pour la modification apportée au règlement. L'information est uniquement présente dans la note de présentation. Extrait de la note de présentation :

« Rédaction avant modification

*AU 9 : Emprise au sol des constructions*

*L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **25%** pour les unités foncières de plus de 3,50 ares.*

Rédaction après modification

*AU 9 : Emprise au sol des constructions*

*L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **30%** pour les unités foncières de plus de 3,50 ares. »*

Explications de l'ADAUHR (Dominique Esnault, 16/04/2015) :

*« Au début, il y a une élaboration avec un secteur AUa en 2005. Au niveau règlement, on trouve à l'article AU9, un RAS car il n'y a pas de projet donc par d'OAP (dénomination actuelle après 2010).*

*En 2007, il y a un projet d'extension (lotissement) mais le projet ne peut pas se faire en l'état d'où une RS qui institue une nouvelle zone qui est un agrégat de la zone AUa et d'une partie d'une zone N. Il y a donc une OAP qui est définie pour son aménagement. On modifie les articles du chapitre AU du règlement du secteur concerné.*

***En 2011, sur cette même zone, on décide de modifier l'emprise au sol d'où une modification simplifiée. En effet, il y a eu adoption d'un formalisme "rudimentaire" dans la rédaction de la modification simplifiée. Cela n'a pas créé effectivement de document spécifique comme un "règlement littéral". Tout est donc noté dans l'exposé des motifs. »***