

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

Le Maire



Juillet 2007

1.1. 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 inférieur 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 30 % 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.

