

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

BUSCHWILLER



3. Liste des emplacements réservés

Modification approuvée par délibération du
Conseil Municipal du :

Le Maire



2019

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (en ares)
1	Création d'un cheminement de 4 à 6 mètres de largeur	Commune	59,1
2	Création d'un cheminement de 4 mètres de largeur	Commune	2,1
3	Création d'un cheminement de 4 mètres de largeur	Commune	0,6
4	Création d'un cheminement de 4 à 5 mètres de largeur	Commune	0,8
5	Création d'une place de retournement	Commune	2
6	Extension du parking	Commune	11,8
7	Création d'une place de retournement	Commune	1,5
8	Création d'un cheminement piétons/cycles de 2 mètres de largeur	Commune	1,1
9	Création d'une voie d'accès de 9 mètres de largeur	Commune	8,8
10	Création d'un fossé d'assainissement de 1,5 mètres de largeur	Commune	10,7
11	Création d'un bassin de rétention	Commune	89,3
12	Création réseau d'assainissement	Commune	1,3

Dans le cadre de la modification du PLU les emplacements réservés N°3 et 4 sont supprimés.

N°3, une partie de l'emprise a déjà été acquise.

N°4, la déclivité du terrain ne permet pas de réaliser l'aménagement dans les normes.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

BUSCHWILLER



1. Note de présentation

Valant complément au rapport de présentation du PLU

Modification approuvée par délibération du
Conseil Municipal du :

Le Maire



Sommaire

1.	Contexte et objet de la modification	2
2.	Rappel du contexte urbain villageois	3
3.	Les éléments morphologiques	7
4	Le contenu de la modification	9
	La modification du règlement en zone UA	9
	La modification du règlement de l'article UA6	9
	La modification du règlement de l'article UA7	11
	La modification du règlement de l'article UA10	14
	La modification du règlement de l'article UA11	16
	Précision concernant l'article UA12	17
	La modification du règlement en zone UB	18
	La modification du règlement de l'article UB6	18
	La modification du règlement de l'article UB7	19
	La modification du règlement de l'article UB9	20
	La modification du règlement de l'article UB10	21
	La modification du règlement de l'article UB11	22
	Précision concernant l'article UB12	22
	La modification du règlement en zone AU	23
	La modification du règlement de l'article IAU7	23
	La modification du règlement de l'article IAU10	23
	La modification du règlement de l'article IAU11	23
	La suppression de deux emplacements réservés	24
	La rectification d'une erreur matérielle en zone UB et IAU	25
	La modification du règlement de l'article I pour les affouillements et exhaussements du sol	25
	Une précision aux dispositions générales du règlement relative aux lotissements	25
	L'ajout d'une annexe relative à l'isolation thermique par l'extérieur	26
5.	Respect des objectifs du PLU	28
6.	Compatibilité par rapport aux normes supra-communales	29
7.	Procédure adoptée	30

1. Contexte et objet de la modification

Chronologie

Par délibération du 9 mars 2015, le Conseil Municipal de Buschwiller a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Dans le cadre de ce PLU ont été définis les grands axes du développement futur du village et des orientations d'aménagement et d'urbanisme intégrées dans le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.(PADD).

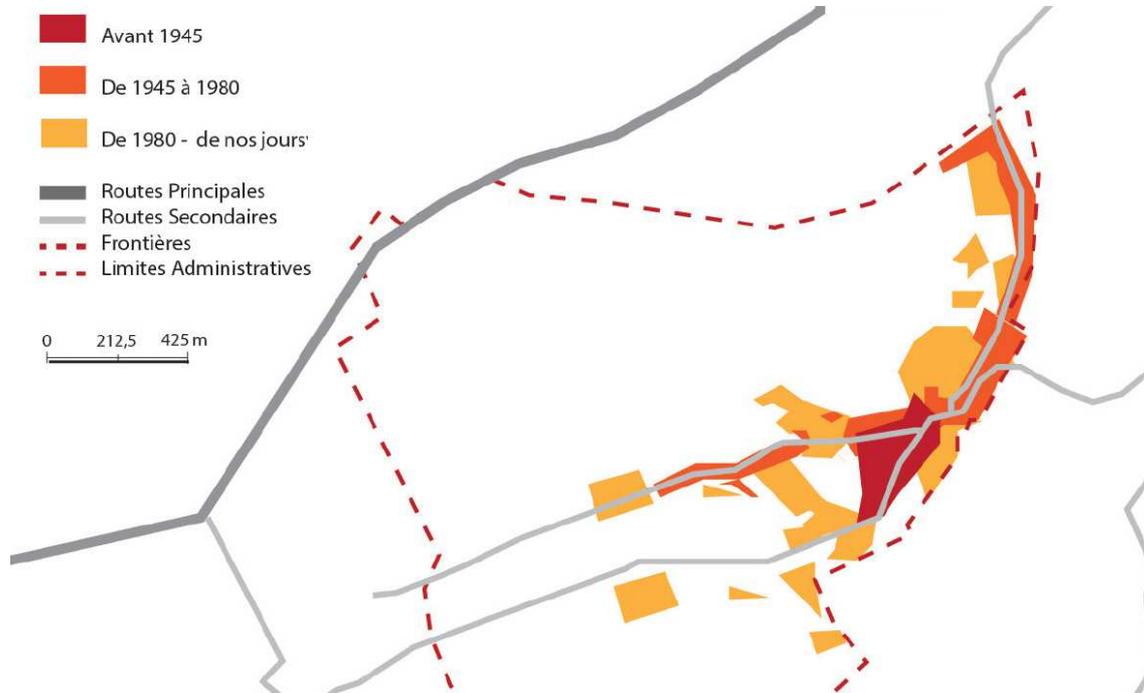
Ces orientations ont été traduites dans un dispositif réglementaire graphique et écrit qui s'applique depuis plusieurs années, ce qui permet d'en vérifier l'efficacité et les limites.

Par délibération du 11 décembre 2017, le Conseil Municipal de Buschwiller a décidé de mettre à jour certains points du règlement du PLU, notamment dans le but d'en simplifier la compréhension et l'application.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Buschwiller. Elle précise et justifie certaines modifications du dispositif réglementaire mis en place dans le PLU.

2. Rappel du contexte urbain villageois

Le village de Buschwiller comprend un noyau rural ancien, qui a été complété en deux temps par des extensions linéaires et des nouveaux quartiers plus ou moins connectés à la structure d'origine.



Deux types de formes urbaines sont perceptibles : le centre est dense avec une majorité des bâtiments côté rue, la périphérie présente plus généralement des constructions en milieu de parcelle sur un cadastre remanié.

Une vue aérienne d'ensemble de Buschwiller, autour de son noyau ancien



Pour la zone UA :

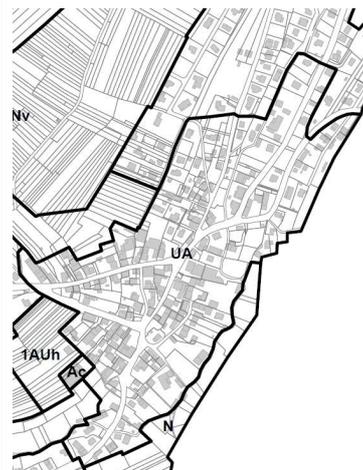
Caractéristiques et délimitation de la zone :

La zone UA recouvre la zone urbanisée de Buschwiller regroupant principalement le tissu urbain le plus dense (au moins en terme de constructions), les bâtiments les plus anciens et notamment les fermes alsaciennes à colombages du village.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat et une partie des équipements publics. Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

Méthodologie de zonage

La zone UA comprend le centre ancien de Buschwiller (principalement encré sur les rues des Vosges, de l'Église et le Nord de la rue de Wentzwiller, ...) et les premières extensions du village (rues de Hesinde et Hegenheim au Nord-Est et la rue de Wentzwiller, vers le Sud-Ouest). Ces deux ensembles sont reconnus comme présentant, entre autre, un intérêt patrimonial. Des dispositions spécifiques sont mises en œuvre afin de pérenniser la morphologie urbaine et l'architecture caractéristiques de ces quartiers.



Pour la zone UB :

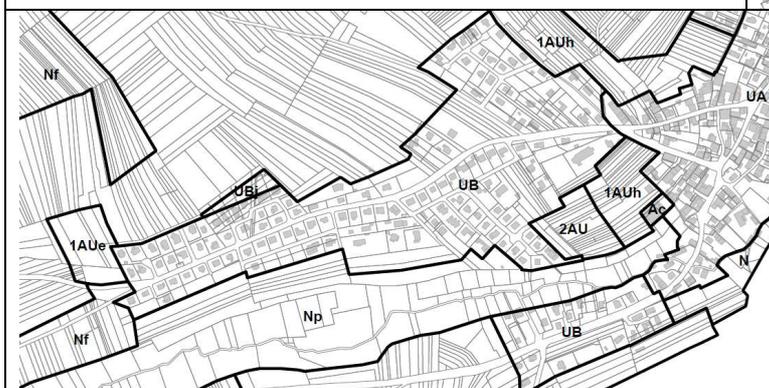
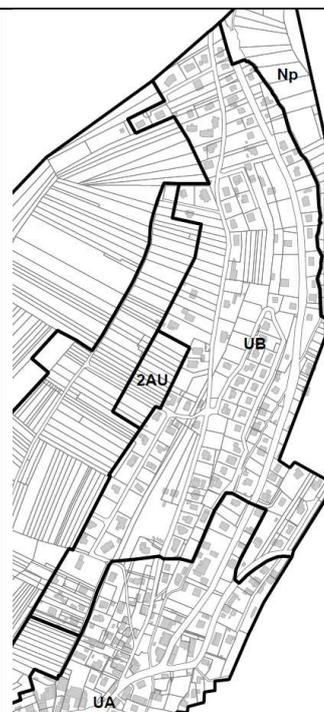
Caractéristiques et délimitation de la zone :

Les zones UB correspondent principalement aux secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement, à dominante d'habitat pavillonnaire plus ou moins anciens de la commune.

Elles sont destinées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

On distingue 3 zones UB dans la commune de Buschwiller :

- la première se trouve le long de la rue des Vosges à l'Ouest du croisement entre cette rue et celle de l'Église;
- la seconde zone UB se trouve dans la partie Sud de la rue Wentzwiller. Elle est entourée de zones agricoles ou naturelles et se raccroche à la zone UA
- la troisième zone correspond à l'ensemble de l'espace urbanisé du Nord de la commune. Elle prolonge la zone UA vers le Nord en longeant les limites du ban communal. L'Est de cette zone est composée de champs ou d'espaces naturels.



Le PLU définit les objectifs suivants :

Pour la zone UA :

- Favoriser et encadrer l'évolution de l'existant,
- Exploiter au mieux les espaces disponibles,
- Maintenir un cadre de vie de qualité,
- Ouvrir à l'innovation en libérant l'architecture,
- Préserver les espaces remarquables.

Pour la zone UB, il s'agit de permettre une optimisation du foncier et une diversité de l'habitat. **Bien entendu, dans cette zone également, le PLU tend à favoriser et encadrer l'évolution de l'existant.**

Ces objectifs annoncés par le PADD ont été transcrits dans un certain nombre de règles du PLU écrit, en particulier les articles 6, 7 et 10 relatifs aux prospects et volumes, ainsi que dans l'article 11 relatif à l'aspect extérieur et aux particularités architecturales du bâti villageois.

Plusieurs points de ce règlement méritent d'être réétudiés afin de les clarifier, les simplifier et de les compléter éventuellement. En effet, à l'usage il s'avère que l'instruction de certains permis de construire sur la base de ces rédactions n'est pas aisée, voire peut susciter des interprétations. C'est donc l'occasion de reprendre les termes posant problème et d'affiner certains choix.

3. Les éléments morphologiques

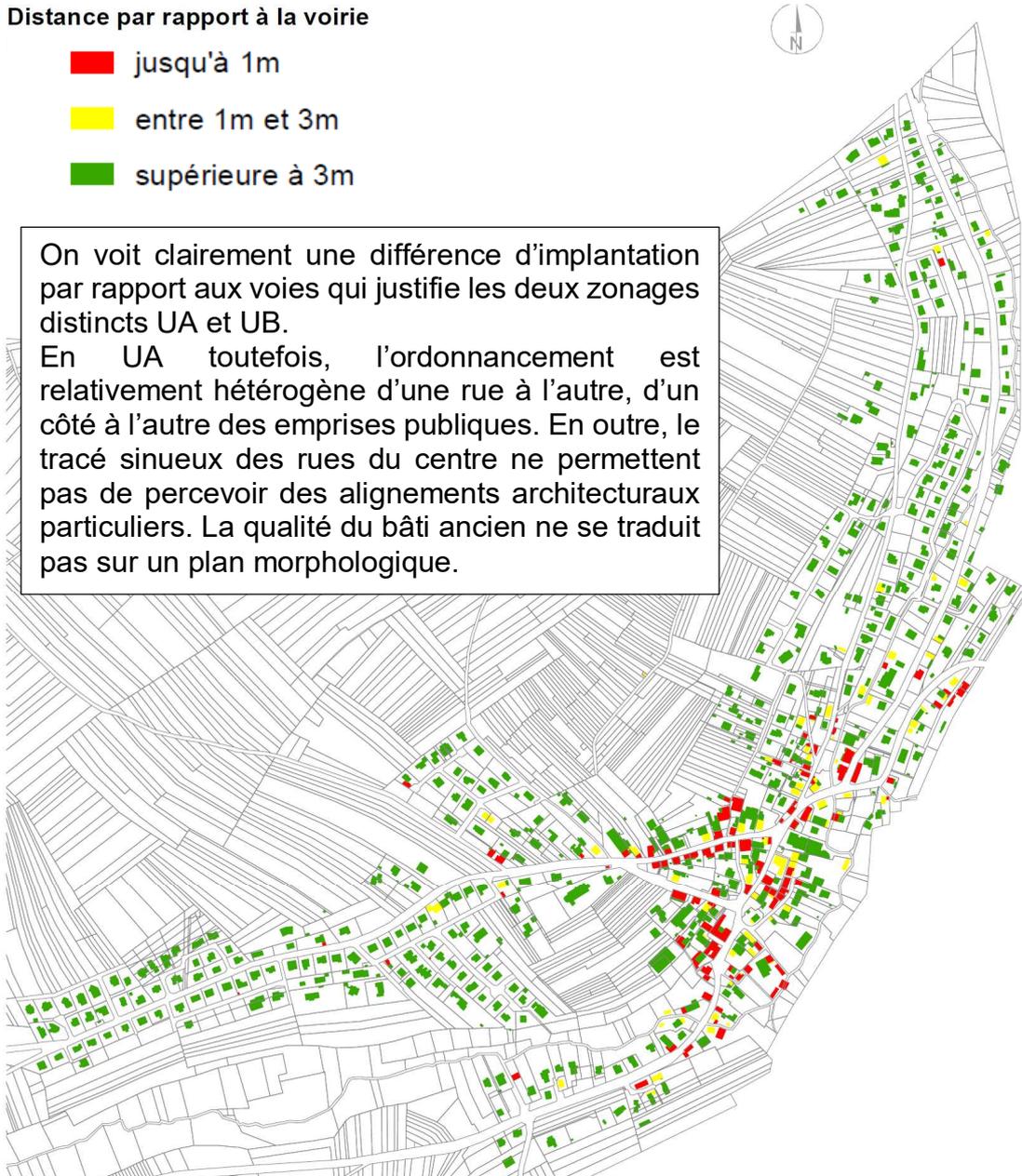
Avant de procéder aux modifications des règles susceptibles d'impacter les autorisations de construire dans le village, il convient de bien analyser et comprendre la situation locale et les spécificités morphologiques de chaque quartier. Une bonne connaissance de l'implantation initiale des constructions et de leur volumétrie globale permet de vérifier si les objectifs poursuivis à travers le PLU sont respectés par les nouvelles règles proposées.

Distance par rapport à la voirie

- jusqu'à 1m
- entre 1m et 3m
- supérieure à 3m

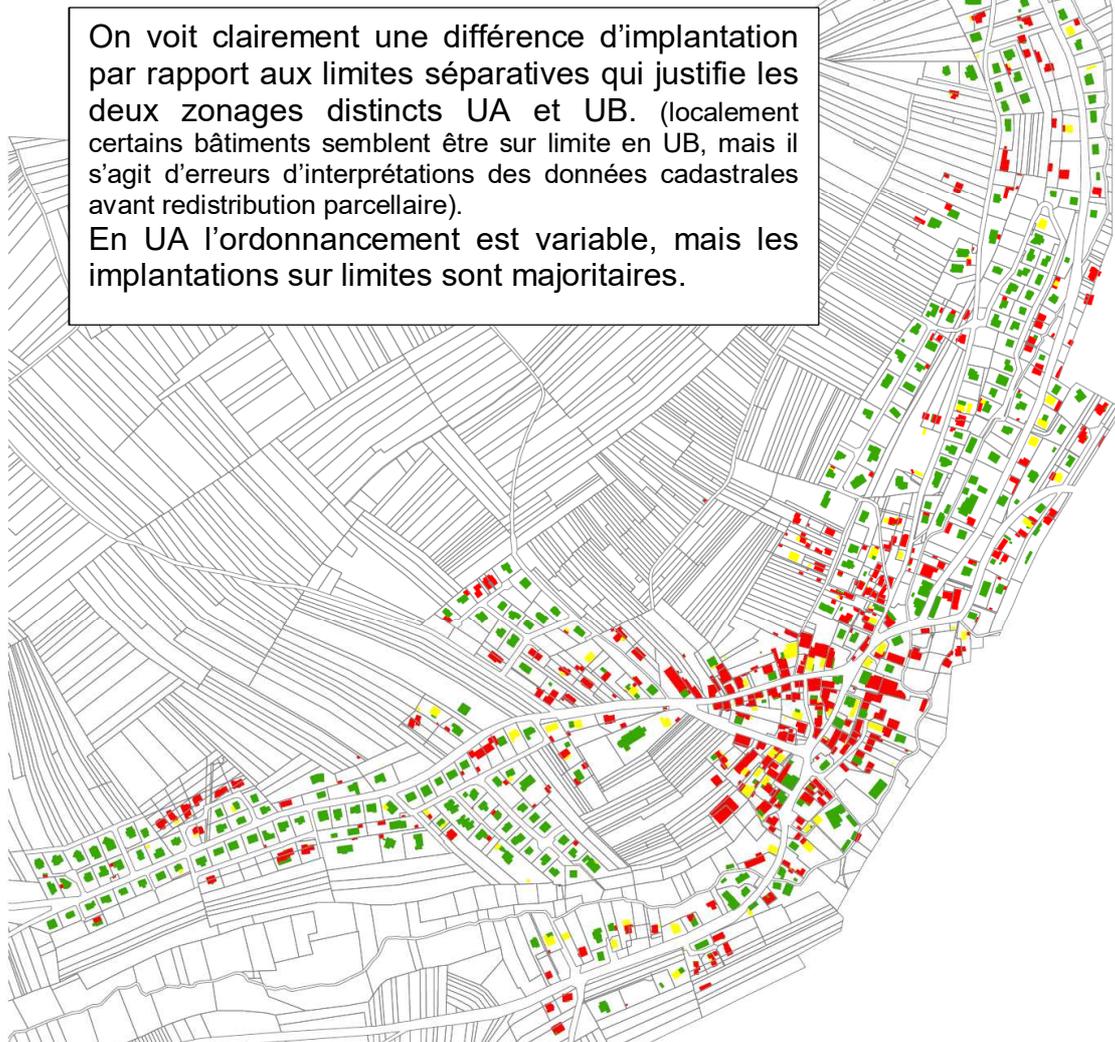
On voit clairement une différence d'implantation par rapport aux voies qui justifie les deux zonages distincts UA et UB.

En UA toutefois, l'ordonnancement est relativement hétérogène d'une rue à l'autre, d'un côté à l'autre des emprises publiques. En outre, le tracé sinueux des rues du centre ne permettent pas de percevoir des alignements architecturaux particuliers. La qualité du bâti ancien ne se traduit pas sur un plan morphologique.



Distance par rapport à la limite séparative

- jusqu'à 1m
- entre 1m et 3m
- supérieure à 3m



4 Le contenu de la modification

La modification du règlement en zone UA

La modification du règlement de l'article UA6

L'article 6 régit la position des constructions par rapport aux voies et emprise publiques.

Le premier alinéa de cet article est rédigé comme suit dans le PLU approuvé :

6.1 Implantation des constructions

- Les constructions principales situées en première ligne (*cf Glossaire Annexe 2*) doivent s'implanter à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait maximal de **5** mètres de celles-ci.
- A l'exception des clôtures et des garages, toute construction doit être implantée en arrière de la *Ligne de retrait* indiquée au plan de règlement, lorsque celle-ci existe.

Cette rédaction pose problème car elle est incomplète, dans la mesure où seules les constructions « principales » et en « première ligne » sont réglementées. Le dispositif n'est donc pas complet alors que cette règle est obligatoire : il devrait également traiter le cas des autres constructions (deuxième profondeur...).

D'autre part, il n'existe aucune justification explicite de l'intérêt de cette règle, le tissu urbain généré étant assez hétérogène, les constructions pouvant être implantées à l'alignement de la voie, en retrait faible ou important, jusqu'à 5 mètres. De ce fait la notion de « première ligne » ne génère pas d'alignement architectural.

Le second alinéa permet des exceptions pour les garages, et des implantations encore différentes pour les carports, dans certaines conditions :

- 6.2 les garages pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 6.1 :
- avec un recul minimal de **2** mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des abris couverts, type "carport", qui pourront s'implanter à l'alignement, sauf si des raisons techniques d'accès à la parcelle, ou de sécurité d'accès à la voie publique, justifient un retrait des constructions par rapport à l'alignement. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic;
 - avec une hauteur maximale de **3** mètres, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

On le voit, à l'application de ce règlement, les volumes bâtis côté rue pourront être très variés, selon qu'il s'agit de constructions principales, accessoires, ou annexes. En outre, on ne comprend pas pourquoi les volumes des garages et abris sont limités alors qu'un volume plus grand (une habitation par exemple) serait admis jusqu'à l'alignement.

La modification proposée vise à simplifier la rédaction du texte, et à compléter les éléments manquants. Une clarification des possibilités de construire doit permettre de mieux comprendre comment implanter les bâtiments et à lever les incohérences internes du texte, tout en respectant le principe d'un tissu dense en cœur de village.

Voici le texte proposé :

6.1 Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci.

Lorsqu'une Ligne de retrait est indiquée au plan de règlement (zonage) toute construction à l'exception des garages **et carports devra être implantée à l'arrière de cette ligne.**

Dans tous les cas les garages **et carports ne pourront être édifiés à l'alignement des voies si des raisons de sécurité d'accès direct au domaine public justifient un retrait.**

INCIDENCE de la modification de la règle

L'implantation par rapport au domaine public est simplifiée et assouplie. La nouvelle rédaction n'a pas d'impact sensible sur la perception visuelle des alignements architecturaux existant localement dans ce tissu, du fait notamment de la sinuosité du réseau des voies en zone UA.

La modification du règlement de l'article UA7

L'article 7 de la zone UA, qui régit les implantations par rapport aux limites séparatives fait la distinction entre les constructions à implanter à l'avant des parcelles (20 premiers mètres par rapport à la rue) et à l'arrière (au-delà de 20m).

A l'avant :

7.1 Sur une profondeur maximale de **20** mètres: à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale au **tiers** de la différence d'altitude entre ces deux points (**$h/3$**), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Par souci de commodité, la marge de recul définie par un retrait de 3 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives du terrain est désignée par le terme de *marge d'éloignement*.

Pour la partie arrière, il faut considérer que dans le cas général, un recul de 3 mètres est demandé, mais que des constructions ou parties de construction peuvent être implantées plus près des limites séparatives. La densité bâtie et les volumes admis dans cette marge sont liés à l'emprise au sol :

7.2 Au-delà de **20** mètres de profondeur: des constructions ou parties de construction peuvent néanmoins être implantées dans cette *marge d'éloignement*, aux conditions suivantes :

- que leur hauteur totale ne dépasse pas **3** mètres, mesurés par rapport à la limite séparative;
- que leur emprise au sol cumulée n'excède en aucun cas **20 %** de la surface totale de ladite *marge d'éloignement* évaluée sur l'ensemble du terrain.

Cette rédaction difficile à comprendre, est sujette à interprétation : les 20% doivent-ils être calculés par rapport à l'unité foncière entière ? ou seulement par rapport à la partie de l'unité foncière située au-delà de 20 mètres ? Peut-on construire à 1 mètre de la limite séparative par exemple ? Comment mesurer la hauteur par rapport à la limite alors que l'on en est éloigné ? Cela mérite d'être clarifié. En outre, le renvoi à une proportion d'emprise au sol n'est pas équitable, puisque les 20% d'emprise constructibles dans la marge de recul n'impactent pas nécessairement tous les voisins de la même manière.

En même temps et après examen de différents projets de construction proposés dans ce tissu, il apparaît qu'une réglementation différente en première et en seconde profondeur n'est pas adaptée à ce tissu UA très groupé. Ce type de

rédaction est davantage adapté à un tissu villageois présentant des cœurs d'îlots à préserver, ce qui n'est pas le cas de Buschwiller.

Au final, il faut se rappeler l'objectif principal de la règle de cet article 7 en UA, qui est de perpétuer un tissu dense côté rue et de permettre une utilisation rationnelle des terrains dans le respect du voisinage.

La modification consiste donc, tout en respectant ces deux principes, de trouver une rédaction consensuelle et simplifiée de l'article 7, qui permet de compléter le tissu dense UA sans conséquences dommageables pour les propriétés voisines.

Voici la rédaction proposée :

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 au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (h/3) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou dans la marge de recul jusqu'à 3 mètres, à condition :

- que la longueur totale d'adossement à la limite séparative ne dépasse pas 12 mètres,**
- que la hauteur totale sur les limites séparatives ou dans la marge de recul ne dépasse pas 3 mètres mesurés par rapport au terrain naturel.**

De cette manière, il est permis de construire tout en préservant des reculs admissibles pour le voisinage, et en limitant le linéaire et la hauteur des constructions sur limites ou à proximité. Le recul systématique des grands bâtiments reste donc la généralité. Cette réglementation préserve également les vues et l'ensoleillement des fonds de parcelles et des marges latérales. La règle est équitable pour tous les voisins, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière des fonds et quelle que soit la taille ou la configuration du parcellaire.

Les autres possibilités de construire définies par le règlement approuvé du PLU - projet architectural commun ou adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin - sont maintenues.

INCIDENCE de la modification de la règle

La nouvelle rédaction élargit un peu les possibilités de construire sur la limite séparative en faisant abstraction de la notion de « profondeur de 20 mètres » qui n'est pas adaptée à la morphologie villageoise de Buschwiller. La nouvelle règle ne se préoccupe plus de la densité à bâtir (variable en fonction de la taille de chaque terrain), mais uniquement de la hauteur à proximité de la limite séparative et du linéaire total construit sur cette limite. Elle ouvre de nouvelles possibilités de construire qui peuvent bénéficier aux parcelles étroites (pour lesquelles un

recul mini de 3 mètres pouvait être pénalisant), tout en respectant les vues et l'ensoleillement des propriétés limitrophes. Elle permet plus de souplesse dans l'organisation des différentes constructions sur un terrain (habitation, garages, abris, piscines, annexes....) en fonction des hauteurs à bâtir, en particulier pour les constructions de faible hauteur qui pourront être établies dans la marge de recul.

La modification du règlement de l'article UA10

L'article 10 règlemente la hauteur maximale des constructions. Dans le PLU de Buschwiller, cette hauteur est exprimée en niveaux droits et en mètres, avec une définition du « couronnement », la partie du volume située au-dessus des niveaux droits.

Voici la rédaction :

10.1 La hauteur des bâtiments est limitée à DEUX niveaux droits.

Des espaces habitables supplémentaires peuvent être aménagés dans le cadre d'UN volume de couronnement, sous forme de combles ou d'attique, à condition que les attiques soient réalisés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu extérieur de la façade sur les voies et emprises publiques.

10.2 Tout bâtiment doit s'inscrire dans les gabarits suivants, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction :

7 m.	à la base du volume de couronnement lorsqu'il existe
11 m.	au sommet de l'acrotère, dans le cas de constructions ou parties de constructions revêtues d'une toiture-terrasse
13 m.	au faîtage, dans le cas de constructions ou parties de constructions recouvertes d'une toiture en pente

Cette rédaction pose la question de la définition et de la pertinence de la notion de niveau droit, alors qu'il s'agit de limiter la hauteur totale des constructions. La réglementation des niveaux s'avère redondante si toutes les parties de la construction sont déjà encadrées par des hauteurs en mètres.

En outre, le point de référence (niveau moyen du TN sous l'emprise à bâtir) n'est pas satisfaisant pour les terrains en pente.

La simplification proposée est la suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

Elle ne pourra dépasser :

- **7 mètres à la gouttière et 13 mètres au faîtage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,**
- **9 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat**

- **11 mètres à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.**

INCIDENCE de la modification de la règle

Le calcul de la hauteur en mètre et non en niveaux permet de diversifier les formes architecturales tout en ménageant le voisinage des immeubles existants. Il facilite l'aménagement intérieur des volumes et simplifie l'instruction des permis de construire.

Sur les pentes, le nouveau point de référence harmonise la règle et évite les interprétations au cas par cas.

La modification du règlement de l'article UAI I

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur et aux aménagements des abords comporte un volet spécifique pour le clôtures. L'article 11.3 de la zone UA à Buschwiller précise dans le troisième alinéa l'aspect et la hauteur des clôtures de la manière suivante :

- En limite de l'espace public, ou sur limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :
 - soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect discret, d'une hauteur maximale de **2** mètres, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder **1,20** mètre,
 - soit par des murs maçonnés, d'une hauteur maximale de **1,20** mètre, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces,
 - soit par des haies champêtres, d'une hauteur maximale de **2** mètres.
- Dans le cas où la limite séparative coïncide avec un mur de soutènement et où la clôture est édifiée sur celui-ci :
 - la hauteur maximale autorisée pour la partie maçonnée de la clôture s'obtient en déduisant de **1,20** mètre la hauteur du mur de soutènement supportant celle-ci et situé à l'aplomb,
 - la hauteur maximale autorisée pour la clôture s'obtient en déduisant de **2** mètres la hauteur du mur de soutènement situé à l'aplomb,
 - peut être autorisée, nonobstant ces règles, une clôture d'une hauteur maximale de **1** mètre, comportant ou non un socle de base ou une longrine dont la hauteur maximale hors sol ne pourra pas excéder **0,20** mètre.

Certaines notions dans cette rédaction sont imprécises (conception simple, aspect discret, les murs de soutènement ne sont pas réglementés), insuffisantes (murs maçonnés) ou inappropriées (les haies champêtres ne sont pas des clôtures), et l'ensemble de la rédaction mérite d'être simplifiée.

Voici la nouvelle rédaction proposée :

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur.

Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôtures au sens du Code de l'Urbanisme.

Il est également rappelé que les toits plats sont autorisés.

INCIDENCE de la modification de la règle

Par une rédaction simplifiée et réduite à l'essentiel, on réduit les interprétations subjectives, notamment des notions de « conception simple », d' « aspect discret » ou de « finition soignée ».

On fait la part des choses également avec les points qui sont du ressort du code civil (plantation de haies).

Précision concernant l'article UA12

Cet article concerne les obligations relatives aux aires de stationnement. L'article UA12.5 est complété pour préciser qu'en l'absence de création de logement lors de travaux sur l'existant, il n'est pas nécessaire de se mettre en conformité avec les normes de stationnement.

La modification du règlement en zone UB

La modification du règlement de l'article UB6

Comme dans la zone UA, les notions de « construction principale » et de « première ligne » ne suffisent pas à balayer l'ensemble des cas à traiter dans l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies.

Voici cette rédaction du PLU approuvé :

- 6.1 Les constructions principales situées en première ligne doivent être implantées :
- à une distance minimale de **4** mètres et maximale de **10** mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - en arrière de la Ligne de retrait indiquée au plan de règlement, lorsque celle-ci existe.

Si l'on comprend bien dans le tissu résidentiel que circonscrit cette zone, la nécessité d'imposer un recul minimal des constructions principales de 4 m par rapport aux voies, le recul maxi de 10 mètres semble en revanche peu justifié et mal rédigé.

Comme pour la zone UA, les marges de recul admettent de nombreux édicules (garages, carports), avec des implantations variables :

- 6.3 les garages pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 6.1 :
- avec un recul minimal de **2** mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des abris couverts, type "carport", qui pourront s'implanter à l'alignement, sauf si des raisons techniques d'accès à la parcelle, ou de sécurité d'accès à la voie publique, justifient un retrait des constructions par rapport à l'alignement. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
 - avec une hauteur maximale de **3** mètres, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

L'ensemble de ce dispositif facilite la dispersion des volumes bâtis sur les parcelles et mérite d'être simplifié. Voici la rédaction proposée, qui fait la part des choses et liste ce qu'il est possible de construire dans les marges de recul :

6.1 Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'une Ligne de retrait est indiquée au plan de règlement (zonage) toute construction devra être implantée à l'arrière de cette ligne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ***aux bâtiments (annexes, garages à vélo, carports,) s'ils ont une hauteur inférieure à 3 mètres et une superficie inférieure à 20 mètres carrés ;***
 - ***aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes***
 - ***aux aires de présentation des déchets en attente de collecte***
- Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise en retrait ou à l'alignement, sauf si des raisons de sécurité d'accès au domaine public s'y opposent.***

La modification du règlement de l'article UB7

Comme dans la zone UA, en UB la densité bâtie et les volumes admis dans les marge de recul par rapport aux voisins sont liés à l'emprise au sol, et la rédaction de l'article peut poser des problèmes d'application :

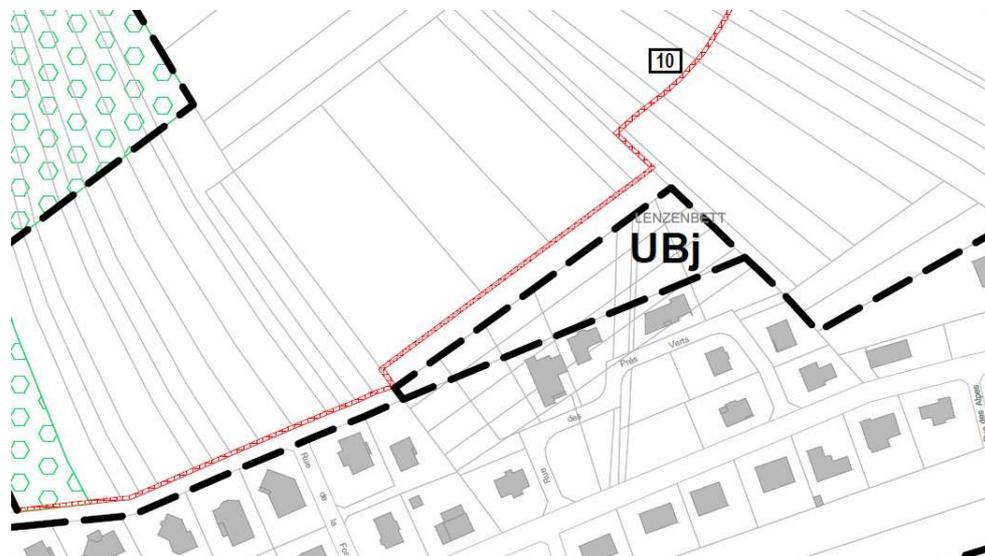
- 7.2 Des constructions ou parties de construction peuvent néanmoins être implantées dans cette *marge d'éloignement*, aux conditions suivantes :
- que leur hauteur totale ne dépasse pas **3** mètres, mesurés par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sur le terrain d'opération,
 - que leur emprise au sol cumulée n'excède en aucun cas **20 %** de la surface totale de ladite *marge d'éloignement* évaluée sur l'ensemble du terrain.

Nouvelle rédaction qui supprime le cumul d'emprise au sol :

7.2 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que la longueur totale d'adossement ne dépasse pas 12 mètres et que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (Aucune construction ne doit être édifiée au-dessus d'un angle de 45 degrés).

La modification du règlement de l'article UB9

La zone UB comprend un petit secteur UBj (j comme jardins) situé dans le prolongement des quartiers résidentiels de Buschwiller.



L'emprise au sol dans ce secteur est ainsi réglementée :

UB.9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **35 %** de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UB (cf *Glossaire, Annexe 2*).
- 9.2 Dans le secteur de zone **UBj** l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **10 m²** de superficie.

Dans ce secteur le PLU approuvé admet des piscines et des abris de jardin, la raison d'être de ce secteur étant de créer une transition faiblement urbanisée entre les habitations et les champs.

Or, en limitant à 10 mètres carrés l'emprise totale des constructions, il n'est pas possible de construire une piscine, il y a donc contradiction avec l'objectif poursuivi.

Il est proposé de supprimer l'article UB9.2, sachant que seuls les abris de jardin et les piscines y sont admis. L'article UB9.1 est maintenu, ce qui permet de contenir globalement la densité.

La modification du règlement de l'article UB10

Cette modification est la même que pour la zone UA, la rédaction étant identique dans les deux zones pour les articles 10.1 et 10.2.

La rédaction proposée, qui remplace les article 10.1 et 10.2 est la suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

Elle ne pourra dépasser :

- **7 mètres à la gouttière et 13 mètres au faîtage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,**
- **9 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat**
- **11 mètres à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.**

La modification du règlement de l'article UB11

Cet article traite de l'aspect extérieur des constructions. Il impose pour les abris de jardin un revêtement en bois naturel.

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les façades des abris de jardins devront être majoritairement revêtues d'un bardage de bois naturel, qui ne sera ni teinté ni vernis, ni traité de manière à empêcher le vieillissement naturel des teintes du bois.

La réglementation des matériaux n'étant pas du ressort du PLU, il est proposé de supprimer le second alinéa relatif aux matériaux. La qualité de l'aspect extérieur des abris reste soumise aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme dont les principes ont été transcrits au premier alinéa l'article UB11.1 de la zone.

Pour les clôtures, la simplification rédactionnelle proposée pour la zone UB est la même que pour la zone UA :

Voici la nouvelle rédaction du troisième alinéa de l'article UB11.3 :

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur.

Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôtures au sens du Code de l'Urbanisme

Il est également rappelé que les toits plats sont autorisés.

Précision concernant l'article UB12

Cet article concerne les obligations relatives aux aires de stationnement. L'article UB12.3 est complété pour préciser qu'en l'absence de création de logement lors de travaux sur l'existant, il n'est pas nécessaire de se mettre en conformité avec les normes de stationnement.

La modification du règlement en zone AU

La modification du règlement de l'article IAU7

Suivant le même principe que pour la zone UB, la nouvelle rédaction supprime le cumul d'emprise au sol de 20% dans la marge de recul :

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que la longueur totale d'adossement ne dépasse pas 12 mètres et que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (Aucune construction ne doit être édifiée au-dessus d'un angle de 45 degrés).

La modification du règlement de l'article IAUI0

Comme pour les zones urbaines, et pour prolonger de manière homogène la volumétrie des constructions, la notion de niveaux est supprimée dans les zones d'urbanisation future.

La rédaction proposée, qui remplace les article 10.1 et 10.2 est la suivante :

La hauteur totale des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Elle ne pourra dépasser :

- **7 mètres à la gouttière et 13 mètres au faitage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,**
- **9 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat**
- **11 mètres à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.**

La modification du règlement de l'article IAUI1

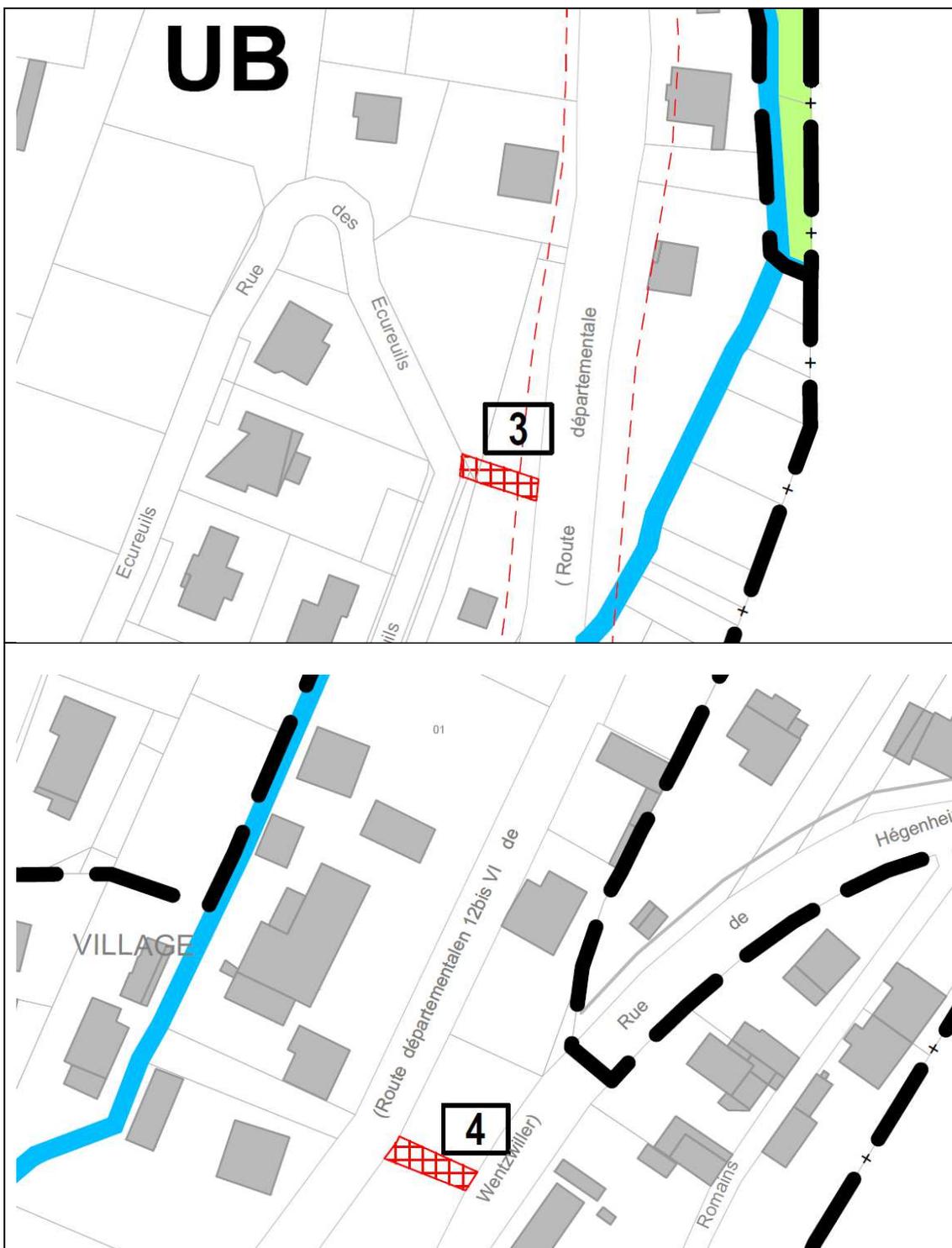
La simplification rédactionnelle de cet article est identique à celle proposée pour les zones urbaines (UA et UB), pour une cohérence globale de la règle sur l'ensemble du territoire. Elle touche les matériaux des abris de jardin et les clôtures du secteur 1-AUh (habitat) :

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur.

Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôtures au sens du Code de l'Urbanisme.

La suppression de deux emplacements réservés

Les emplacements réservés N°3 et N°4 ont été mis en place afin de compléter le maillage des circulations douces dans le village. Le N°3 a été acquis par la commune, le N°4 se situe sur un terrain peu propice à un aménagement entre les deux voies principales, en raison de la déclivité. Ils sont supprimés.



La rectification d'une erreur matérielle en zone UB et IAU

L'article 13 des zones UB et 1AU comporte une erreur rédactionnelle.

35 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre, étant considérée uniquement la partie du terrain incluse dans la zone UA.

Il convient de remplacer le terme UA par UB en UB , et par 1AU eu 1AU.

Dans toutes les zones

La modification du règlement de l'article I pour les affouillements et exhaussements du sol

Les modes particuliers d'utilisation du sol des zones précisent que sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.

La notion de nécessité n'est pas explicitée et peut présenter des justifications subjectives au cas par cas. C'est pourquoi il est proposé de supprimer dans toutes les zones du PLU. La nouvelle rédaction de cet alinéa est la suivante :

- **Les affouillements et exhaussements du sol, en-dehors de ceux liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**

Une précision aux dispositions générales du règlement relative aux lotissements

Il est précisé que les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

L'ajout d'une annexe relative à l'isolation thermique par l'extérieur

Depuis le 1er janvier 2013, tous les bâtiments neufs (ou parties neuves de bâtiments) doivent répondre aux exigences de la RT 2012. La RT 2012, calée sur les exigences du label BBC-effinergie, remplace désormais la RT 2005. Elle vise l'objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des logements à 50kWh/m².an en moyenne grâce à une conception bioclimatique et un bâti énergétiquement performant. Elle s'inscrit ainsi parfaitement dans la logique gouvernementale de réduire les consommations d'énergie du secteur du Bâtiment, 1er poste de consommation d'énergie et de production de gaz à effet de serre en France.

Afin de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de préservation de l'Environnement issus du Grenelle de l'Environnement, tout bâtiment neuf ou partie nouvelle de bâtiment existant doit répondre aux exigences du label RT 2012 basé sur la basse consommation d'énergie (BBC RT 2012) : énergétiquement performant et économe en énergie.

Concernant l'isolation par l'extérieur (ITE), qui permet de traiter plus facilement les ponts thermiques et d'éviter une perte de surface habitable à l'intérieur des logements, certains problèmes de non-conformité aux plans locaux d'urbanisme (PLU) auraient pu survenir. Afin d'y répondre, le gouvernement a publié le 17 juin 2016, le décret n° 2016-802 "facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire".

Par ce décret il est possible désormais de déroger au plan local d'urbanisme en termes d'aspect extérieur ou de hauteur d'implantation, afin de mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur ou une protection contre le rayonnement solaire. Ceci afin de répondre à l'obligation d'embarquer des travaux d'isolation en cas d'intervention lourde sur la façade et/ou la toiture.

Les dépassements autorisés au-delà des limites du PLU, pourront atteindre 30 centimètres au maximum. Il est précisé que "l'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions (...) pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme". Le texte fait également mention, pour ces surépaisseurs et surélévations, d'une adaptation au mode constructif "et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture", afin de ne "pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant".

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Art. R. 152-6.-La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-7.-La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-8.-La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-9.-La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

5. Respect des objectifs du PLU

La modification du PLU ne touche pas les limites des zones du règlement graphique ; la délimitation des zones UA, UB et AU reste identique.

Les changements qui touchent le règlement écrit ne sont pas de nature à déstructurer les tissus décrits.

Dans la zone UA, les disponibilités foncières sont faibles et les éléments remarquables du patrimoine sont protégés au cas par cas : aires inconstructibles, façades patrimoniales, volumes à préserver. La structure du parcellaire et le tracé sinueux des voies ne génèrent pas de continuités urbaines ou d'alignements architecturaux remarquables qui nécessiteraient une réglementation d'urbanisme plus stricte que celle proposée.

Dans la zone UB, la densification et le remplissage des dents creuses se sont réalisés progressivement. Aujourd'hui il s'agit par la modification à la marge des règles de prospect et d'aspect, d'harmoniser les rédactions avec celles de la zone UA, tout en conservant les différences de fond pour l'implantation des constructions et pour la densité bâtie sur chaque unité foncière.

6. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

Les servitudes d'utilité publique

Les modifications du règlement du PLU ne comporte aucune disposition contraire au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal, qui continuent de s'appliquer et s'imposent à lui.

Le Schéma de Cohérence Territorial

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz approuvé le 20 juin 2013, qui classe Buschwiller en pôle relais de l'agglomération.

Le développement de l'économie résidentielle, le regroupement des constructions dans les secteurs desservis, la diversification de l'habitat, sont autant d'objectifs du SCoT que Buschwiller peut respecter à travers son PLU, et les modifications ponctuelles proposées ne remettent pas en question la poursuite du développement du village dans le respect des objectifs du SCoT.

Les Espaces naturels

La commune dispose de quelques parcelles situées dans une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles du Département. Les parcelles se trouvent dans les sections 14 et 15 qui ne sont pas concernées par les modifications du PLU. Il n'y a donc aucune incidence à prévoir.

Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et précisé par la loi du 17 mai 2011, a posé clairement les principes d'équilibre à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme.

Cet article a été modifié par la loi du 24 mars 2014 dite Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR), qui renforce ces trois principes que doivent respecter les documents d'urbanisme, et a été recodifié au 1^{er} janvier 2016 sous l'article L101-2 du nouveau Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Cette modification du PLU propose une réécriture de certaines dispositions du règlement, pour une bonne utilisation des terrains urbanisés ou voués à l'urbanisation et aussi pour en faciliter lecture.

Les changements ne remettent pas en cause les principes d'équilibre, ni la qualité ou la diversité urbaine. Ils vont dans le sens d'une économie d'espace tout en assurant entre voisins une cohabitation soutenable.

7. Procédure adoptée

Les changements ainsi apportés au PLU approuvé, tels qu'énoncés, respectent les conditions de recours à une procédure de modification telle qu'elle est prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

BUSCHWILLER



Modification approuvée par délibération du
Conseil Municipal du :

Le Maire



2019

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification



BUSCHWILLER

2. Règlement modifié

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du :

Le Maire



SOMMAIRE

TITRE I: DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	11
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IAU	29
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IIAU	35
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	37
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	39
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	43
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	45
ANNEXES	49
ANNEXE 1 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER	51
ANNEXE 2: GLOSSAIRE	53
ANNEXE 3: ISOLATION THERMIQUE	

Les modifications du règlement apparaissent en rouge dans le présent document. Les nouvelles règles applicables sont en caractères gras.

Pour les autres points restant inchangés, il faut se référer au document authentifié du PLU approuvé.

TITRE I:

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art.1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de BUSCHWILLER.

Art.2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de BUSCHWILLER approuvé par délibération du 27.09.1992.

(cf. rappel des modifications successives du POS en préambule du Rapport de présentation).

2.2 Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-5 : desserte (sécurité des usagers)
- R. 111-6 : accès et stationnement ;
- R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;

b) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).

c) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels

peut être opposé un sursis à statuer.

- d) Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « espace boisé classé à conserver ou à créer ».
- e) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
- f) L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

2.3 Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après : les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Art.3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se répartit entre :

3.1 Les zones urbaines dites «U»

Le règlement en définit deux catégories:

- a) La zone UA correspond au centre-village ancien, caractérisé par la densité des constructions et une vocation de mixité des fonctions.
- b) La zone UB correspond essentiellement à des extensions réalisées à partir de 1960, caractérisées par un bâti plus aéré et une vocation principalement résidentielle.

- 3.2 La zone à urbaniser dite «AU»
Elle est destinée à accueillir des constructions, dans le cadre d'extensions urbaines planifiées.
La zone «AU» est subdivisée en deux types de secteurs :
- Deux secteurs sous dénomination II-AU, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU;
 - Deux secteurs sous dénomination I-AU, qui pourront être ouverts à l'urbanisation sous certaines conditions.
- 3.3 La zone agricole dite «A»
Elle correspond aux terrains préservés de toute forme d'urbanisation, principalement en raison de leur vocation agricole.
- 3.4 La zone naturelle dite «N»
Elle correspond aux terrains préservés de toute forme d'urbanisation, principalement en raison de leur caractère boisé et/ ou de leur contribution à la biodiversité du territoire ainsi à la qualité du cadre de vie.

Art.4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes telles que définies par ledit code.

Art.5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Art.6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de zonage et dans la liste des opérations sont autorisées.

Art.7 : LOTISSEMENTS :

Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond essentiellement au centre-village d'origine ancienne, caractérisé par :

- la concentration du bâti rural traditionnel, avec son architecture caractéristique (constructions à pans de bois, fortes pentes de toits ...) et ses modes d'implantation sur parcelle (fréquemment à l'alignement de la rue et sur limite parcellaire),
- la densité importante des constructions,
- la présence des principaux bâtiments publics marquant la centra- lité du village.

L'objectif d'aménagement de la zone UA consiste à préserver les caractéristiques patrimoniales du centre-village, tout en permettant son évolution, ainsi que la valorisation des volumes bâtis anciens.

UA.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les activités, constructions, installations et aménagements de nature à entraîner des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations et le caractère de la zone.
- 1.2 Le développement et/ou la transformation d'établissements de toute nature, si l'opération entraîne un accroissement des risques ou des nuisances pour le voisinage.
- 1.3 La création d'exploitations agricoles nouvelles.

- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés ~~et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées~~ **aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**
- 1.5 Toute construction sur les Aires inconstructibles figurant au plan de règlement.
- 1.6 Tout obstacle à la libre circulation du public sur les Chemins à conserver figurant au plan de règlement.

UA.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles UA.3 à UA.14, sous réserve :
 - que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit ou menaçant ruine,
 - que le permis de construire soit délivré dans un délai de 4 ans à compter, respectivement, du sinistre ou de l'Arrêté de péril (ou du sinistre dans le cas d'une construction sinistrée et menaçant ruine).

- 2.2 Les extensions d'établissements agricoles existants à la date d'approbation du PLU, notamment pour permettre leur mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur, sous réserve de ne pas accroître les risques de nuisances pour le voisinage.
- 2.3 Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Pour des motifs d'harmonie architecturale ou de sécurité, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition totale ou partielle de bâtiments existants sur le terrain où la construction est envisagée.

UA.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

- 3.1 Accès
- Le permis de construire ne peut être accordé que sur un terrain desservi par une voie publique :
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins **3** mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
 - Les accès sont limités à **2**, et devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées adaptées aux usages projetés.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront excéder **100** mètres de longueur, place de retournement comprise.
- Les largeurs minimales d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - **4** mètres minimum pour toute opération créant jusqu'à 6 logements ;
 - **6** mètres minimum pour toute opération créant plus de 6 logements.

UA.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

- En cas d'existence d'un système d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.

- Seules les eaux usées d'origine domestique doivent être raccordées, en application de la réglementation nationale et locale en vigueur. Tout rejet d'effluent d'autre nature est subordonné à l'accord préalable de la collectivité compétente.

4.3 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En cas d'existence d'un collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le principe de gestion est le rejet dans le milieu naturel par écoulement des eaux superficielles. Si aucun exutoire n'est possible (impossibilité d'infiltrer avérée et absence d'exutoire superficiel), la collectivité compétente peut autoriser l'évacuation vers le collecteur d'assainissement collectif sous certaines conditions.
- Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont expressément autorisés et recommandés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Électricité et télécommunications

- Les réseaux seront posés en souterrain.

UA.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1 Implantation des constructions

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques.

~~— Les constructions principales situées en première ligne (cf Glossaire Annexe 2) doivent s'implanter à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait maximal de 5 mètres de celles-ci.~~

~~— A l'exception des clôtures et des garages, toute construction doit être implantée en arrière de la Ligne de retrait indiquée au plan de règlement, lorsque celle-ci existe.~~

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci. Lorsqu'une ligne de retrait est indiquée au plan de règlement (zonage), toute construction à l'exception des garages et carports devra être implantée à l'arrière de cette ligne.

Dans tous les cas les garages et carports ne pourront être édifiés à l'alignement des voies si des raisons de sécurité d'accès direct au domaine public justifient un retrait.

~~6.2 les garages pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 6.1:~~

~~— avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des abris couverts, type "carport", qui pourront s'implanter à l'alignement, sauf si des raisons techniques d'accès à la parcelle, ou de sécurité d'accès à la voie publique, justifient un retrait des constructions par rapport à l'alignement. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic;~~

~~— avec une hauteur maximale de 3 mètres, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.~~

6.3 Les débords de constructions (notamment de parties de toitures, gouttières, auvents, balcons ou oriels) sont autorisés dans la limite de 0,50 mètre au-delà, soit de l'alignement des voies et emprises publiques, soit de la Ligne de retrait indiquée au plan de règlement, lorsque celle-ci existe.

Aucun élément de construction débordant sur l'emprise publique ne peut se trouver à une hauteur inférieure à 5 mètres par rapport au niveau du sol fini à l'aplomb de cet élément.

- 6.4 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.
- 6.5 Ces règles ne s'appliquent pas au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public; en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques.

~~7.1 Sur une profondeur maximale de **20** mètres: à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale au **tiers** de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/3$), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.~~

~~Par souci de commodité, la marge de recul définie par un retrait de 3 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives du terrain est désignée par le terme de *marge d'éloignement*.~~

~~7.2 Au delà de **20** mètres de profondeur: des constructions ou parties de construction peuvent néanmoins être implantées dans cette *marge d'éloignement*, aux conditions suivantes:~~

- ~~— que leur hauteur totale ne dépasse pas **3** mètres mesurés par rapport à la limite séparative;~~
- ~~— que leur emprise au sol cumulée n'excède en aucun cas **20 %** de la surface totale de ladite *marge d'éloignement* évaluée sur l'ensemble du terrain.~~

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 au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/3$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou dans la marge de recul jusqu'à 3 mètres, à condition :

- que la longueur totale d'adossement à la limite séparative ne dépasse pas 12 mètres,**
- que la hauteur totale sur les limites séparatives ou dans la marge de recul ne dépasse pas 3 mètres mesurés par rapport au terrain naturel.**

7.2 D'autres implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants, nonobstant les autres dispositions de l'article UA.7 :

- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser (à l'intérieur de la *marge d'éloignement* de 3 mètres) ni la hauteur, ni la longueur,
- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus,

7.3 Les margelles des piscines de plein air doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

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

Non réglementé.

UA.9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **75%** de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UA (*cf Glossaire, Annexe 2*).

UA.10 : Hauteur maximale

~~10.1 La hauteur des bâtiments est limitée à DEUX niveaux droits.~~

~~Des espaces habitables supplémentaires peuvent être aménagés dans le cadre d'UN volume de couronnement, sous forme de combles ou d'attique, à condition que les attiques soient réalisés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu extérieur de la façade sur les voies et emprises publiques.~~

~~10.2 Tout bâtiment doit s'inscrire dans les gabarits suivants, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction :~~

7 m.	à la base du volume de couronnement lorsqu'il existe
11 m.	au sommet de l'acrotère, dans le cas de constructions ou parties de constructions revêtues d'une toiture terrasse
13 m.	au faîtage, dans le cas de constructions ou parties de constructions recouvertes d'une toiture en pente

10.1 La hauteur des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Elle ne pourra dépasser :

7 m.	à la gouttière et 13 mètres au faîtage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,
9 m.	à l'acrotère pour les constructions à toit plat
11 m.	à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.

10.2 Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes ou cheminées notamment ...).

UA.11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations de construire peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Dans le cas de construction d'habitation, avec toiture à pans, les constructions doivent être majoritairement recouvertes d'une toiture à deux pans, présentant des pentes comprises entre **30** et **55°**.
- Des toitures d'aspect différent peuvent être réalisées sur des éléments annexes de la construction principale, ou des constructions annexes à celle-ci.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.
- Les ouvertures en toiture sous la forme de chiens-assis d'une hauteur inférieure à **1,50** mètre, ou bien de fenêtres de toit (type «Velux») sont possibles à condition que leurs largeurs cumulées sur un même pan de toiture n'excèdent pas un tiers de la longueur totale de ce pan.

11.3 Clôtures

- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

~~— Les clôtures peuvent être implantées en limite de l'espace publique, même en présence d'une Ligne de Retrait conformément à l'article UA.6.1.~~

~~En limite de l'espace public, ou sur limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :~~

- ~~soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre,~~
- ~~soit par des murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces,~~
- ~~soit par des haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2 mètres.~~

~~Dans le cas où la limite séparative coïncide avec un mur de soutènement et où la clôture est édifiée sur celui-ci :~~

- ~~la hauteur maximale autorisée pour la partie maçonnée de la clôture s'obtient en déduisant de 1,20 mètre la hauteur du mur de soutènement supportant celle-ci et situé à l'aplomb,~~
- ~~la hauteur maximale autorisée pour la clôture s'obtient en déduisant de 2 mètres la hauteur du mur de soutènement situé à l'aplomb,~~
- ~~peut être autorisée, nonobstant ces règles, une clôture d'une hauteur maximale de 1 mètre, comportant ou non un socle de base ou une longrine dont la hauteur maximale hors sol ne pourra pas excéder 0,20 mètre.~~

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur. Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôtures au sens du Code de l'Urbanisme.

- Ne peuvent être autorisées en limite des Aires inconstructibles indiquées au plan de règlement que des clôtures constituées de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie d'aspect discret, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, dépourvus de mur bahut, comportant ou non un socle de base ou une longrine dont la hauteur maximale hors sol ne pourra pas excéder 0,20 mètre.

Ces clôtures devront préserver la pleine visibilité depuis l'espace public des Volumes à préserver et Façades à préserver indiqués au plan de règlement.

11.4 Patrimoine architectural : Volumes à préserver

- La volumétrie générale des constructions indiquées au plan de règlement sous Volumes à préserver ne peut être modifiée de manière substantielle par rapport à leur état au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Sont en particulier proscrits :

- l'ajout ou la suppression de niveaux, visibles de l'extérieur,
- la modification des volumes de toitures et/ou de l'implantation des gouttières.
- Ces constructions pourront toutefois faire l'objet d'extensions, sous réserve que le traitement architectural de celles-ci préserve la lecture des volumes originels.
- En cas de sinistre, ou dans le cas où l'état des structures justifierait une démolition partielle ou totale de l'édifice, le bâtiment reconstruit à l'emplacement d'un Volume à préserver devra obligatoirement s'inscrire dans les gabarits pré-existants, et tendre à reconstituer les volumes disparus.

Des adaptations par rapport aux volumes pré-existants pourront néanmoins être admises afin de respecter les normes contemporaines de confort et d'habitabilité (notamment du point de vue des hauteurs sous plafond).

11.5 Patrimoine architectural : Façades à préserver

- L'aspect des façades indiquées au plan de règlement sous Façades à préserver ne peut être modifié de manière substantielle par rapport à leur état au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Sont en particulier proscrits :

- le percement de nouvelles ouvertures, ou la suppression d'ouvertures existantes,
 - le recouvrement des pans de bois structurels (colombage,...),
 - l'adjonction de tout élément architectural rattaché en façade (auvent, balcon ...).
- Les opérations d'entretien de ces façades (ravalements, rénovation des enduits etc.), ainsi que le renouvellement des huisseries doivent être mis en oeuvre dans le respect de la qualité patrimoniale de ces constructions.

Sont en particulier proscrits :

- les bardages et huisseries en matières synthétiques (PVC notamment),
 - la pose de volets roulants extérieurs.
- En cas de sinistre, ou dans le cas où l'état des structures justifie une démolition partielle ou totale de l'édifice, le bâtiment re- construit devra obligatoirement implanter l'une de ses façades à l'emplacement de la Façade à préserver et tendre à reconstituer son aspect et sa composition d'origine.

Des adaptations par rapport aux proportions pré-existantes pourront néanmoins être admises afin de respecter les normes contemporaines de confort et d'habitabilité (notamment du point de vue des hauteurs sous plafond).

11.6 Remblais

- Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à **35°** et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains adjacents, en ménageant un espace horizontal de **0,50** mètre au moins au droit des limites séparatives.

UA.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe Stationnements de véhicules à réaliser du présent règlement.

12.2 Les places de stationnement requises peuvent être réalisées soit sur le terrain d'opération, soit sur un autre terrain devant être situé à une distance de moins de **100** mètres de la future construction.

12.3 Il peut être exigé qu'une partie au moins des places aménagées sur le terrain de l'opération, soient non closes, contiguës au domaine public existant ou projeté, et directement accessibles depuis celui-ci.

12.4 En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager le nombre requis de places de stationnement sur le terrain d'opération ou à moins de 100 mètres de la future construction, le maître d'ouvrage pourra être tenu quitte de ses obligations dans le cadre de l'application de l'article L.123.1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.5 Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire **et sans création de logement** n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

12.6 Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour **le stationnement des vélos**. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

12.7 Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50** m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

UA.13 : Espaces libres et espaces verts

- **15 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre, étant considérée uniquement la partie du terrain incluse dans la zone UA.

UA.14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond essentiellement aux extensions résidentielles réalisées à partir des années 1960, caractérisées par :

- la prééminence d'un habitat pavillonnaire, généralement implanté en recul par rapport à l'alignement de la rue et aux limites parcellaires,
- des ambiances urbaines aérées et verdoyantes.

L'objectif d'aménagement de la zone UB consiste à en préserver les qualités résidentielles, tout en lui permettant de se renouveler et de recevoir de nouvelles constructions.

La zone UB comporte :

- **un secteur UBj** qui correspond à une zone de jardin, où la dominante végétale doit être préservée.

UB.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les activités, constructions, installations et aménagements de nature à entraîner des risques ou des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations et le caractère de la zone.
- 1.2 Le développement et/ou la transformation d'établissements de toute nature, si l'opération entraîne un accroissement des risques ou des nuisances pour le voisinage.
- 1.3 La création d'exploitations agricoles nouvelles.

- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés ~~et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées~~ **aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**
- 1.5 Tout obstacle à la libre circulation du public sur les Chemins à conserver figurant au plan de règlement.

UB.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles UB.3 à UB.14, sous réserve :
 - que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit ou menaçant ruine,
 - que le permis de construire soit délivré dans un délai de 4 ans à compter, respectivement, du sinistre ou de l'Arrêté de péril (ou du sinistre dans le cas d'une construction sinistrée et menaçant ruine).

- 2.2 Les extensions d'établissements agricoles existants à la date d'approbation du PLU, notamment pour permettre leur mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur, sous réserve de ne pas accroître les risques de nuisances pour le voisinage.
- 2.3 Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.4 Pour des motifs d'harmonie architecturale ou de sécurité, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition totale ou partielle de bâtiments existants sur le terrain où la construction est envisagée.
- 2.5 Dans le secteur de zone **UBj** sont admis :
- les abris de jardin à condition que :
 - l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m² ;
 - la hauteur n'excède pas 3 mètres de hauteur ;
 - leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.
 - les piscines.

UB.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

3.1 Accès

- Le permis de construire ne peut être accordé que sur un terrain desservi par une voie publique :
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins **3** mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sont limités à **2**, et devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées adaptées aux usages projetés.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront excéder **100** mètres de longueur, place de retournement comprise.
- Les largeurs minimales d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - **4** mètres minimum pour toute opération créant jusqu'à 4 logements ;
 - **6** mètres minimum pour toute opération créant plus de 4 logements (*cf. Glossaire, Annexe 2*).

UB.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

- En cas d'existence d'un système d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Seules les eaux usées d'origine domestique doivent être raccordées, en application de la réglementation nationale et locale en vigueur. Tout rejet d'effluent d'autre nature est subordonné à l'accord préalable de la collectivité compétente.

4.3 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En cas d'existence d'un collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le principe de gestion est le rejet dans le milieu naturel par écoulement des eaux superficielles. Si aucun exutoire n'est possible (impossibilité d'infiltrer avérée et absence d'exutoire superficiel), la collectivité compétente peut autoriser l'évacuation vers le collecteur d'assainissement collectif sous certaines conditions.

- Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont expressément autorisés et recommandés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Électricité et télécommunications

- Les réseaux seront posés en souterrain.
-

UB.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques.

~~6.1 Les constructions principales situées en première ligne doivent être implantées :~~

~~— à une distance minimale de 4 mètres et maximale de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.~~

~~— en arrière de la Ligne de retrait indiquée au plan de règlement, lorsque celle-ci existe.~~

~~6.2 Les débords de constructions (parties de toitures, gouttières, auvents, escaliers, balcons ou oriels, etc.) sont autorisés dans la marge de recul définie à l'alinéa 6.1.~~

~~Aucun élément de construction débordant sur l'emprise publique ne peut se trouver à une hauteur inférieure à 5 mètres par rapport au niveau du sol fini à l'aplomb de cet élément.~~

~~6.3 Les garages pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 6.1 :~~

- ~~— avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des abris couverts, type "carport", qui pourront s'implanter à l'alignement, sauf si des raisons techniques d'accès à la parcelle, ou de sécurité d'accès à la voie publique, justifient un retrait des constructions par rapport à l'alignement. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic~~
- ~~— avec une hauteur maximale de 3 mètres, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.~~

6.1 Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'une ligne de retrait est indiquée au plan de règlement (zonage) toute construction devra être implantée à l'arrière de cette ligne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments (annexes, garages à vélo, carports,) s'ils ont une hauteur inférieure à 3 mètres;***
- aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes***
- aux aires de présentation des déchets en attente de collecte***

Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise en retrait ou à l'alignement, sauf si des raisons de sécurité d'accès au domaine public s'y opposent.

6.4 Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.

6.5 Ces règles ne s'appliquent pas au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public; en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation des constructions existantes visant à une amélioration des performances énergétiques.

- 7.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la **moitié** de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

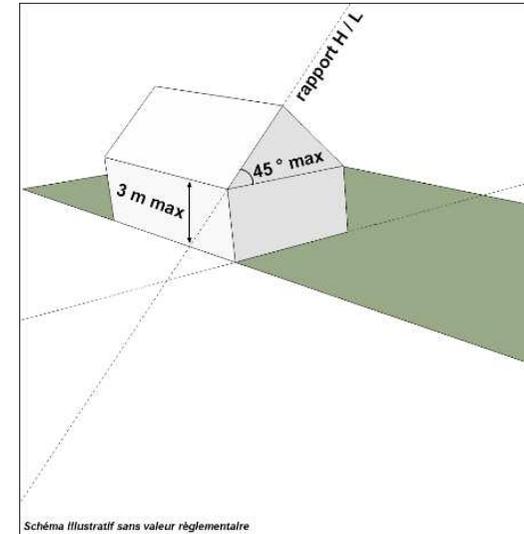
Par souci de commodité, la marge de recul définie par un retrait de 3 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives du terrain est désignée par le terme de *marge d'éloignement*.

~~7.2 Des constructions ou parties de construction peuvent néanmoins être implantées dans cette marge d'éloignement, aux conditions suivantes :~~

- ~~— que leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres, mesurés par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sur le terrain d'opération,~~
- ~~— que leur emprise au sol cumulée n'excède en aucun cas 20 % de la surface totale de ladite marge d'éloignement évaluée sur l'ensemble du terrain.~~

7.2 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que la longueur totale d'adossement ne dépasse pas 12 mètres et que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres.

A partir de cette hauteur de 3 mètres la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (Aucune construction ne doit être édifiée au-dessus d'un angle de 45 degrés).



- 7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants, nonobstant les autres dispositions de l'article UB.7 :
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser (à l'intérieur de la *marge d'éloignement* de 3 mètres) ni la hauteur, ni la longueur,
 - dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus,
- 7.4 Les margelles des piscines de plein air doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

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

Non réglementé.

UB.9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **35 %** de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UB (cf Glossaire, Annexe 2).

~~9.2 Dans le secteur de zone **UBj** l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **10 m²** de superficie.~~

UB.10 : Hauteur maximale

~~10.1 La hauteur des bâtiments est limitée à **DEUX** niveaux droits.~~

~~Des espaces habitables supplémentaires peuvent être aménagés dans le cadre d'UN volume de couronnement, sous forme de combles ou d'attique, à condition que les attiques devront être réalisés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu extérieur de la façade sur les voies et emprises publiques.~~

~~10.2 Tout bâtiment doit s'inscrire dans les gabarits suivants, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction :~~

7 m.	à la base du volume de couronnement lorsqu'il existe
11 m.	au sommet de l'acrotère, dans le cas de constructions ou parties de constructions revêtues d'une toiture-terrasse
13 m.	au faitage, dans le cas de constructions ou parties de constructions recouvertes d'une toiture en pente

10.2 La hauteur des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Elle ne pourra dépasser :

7 m.	à la gouttière et 13 mètres au faitage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,
9 m.	à l'acrotère pour les constructions à toit plat
11 m.	à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.

10.3 Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes ou cheminées notamment ...).

10.4 Dans le secteur de zone **UBj** la hauteur maximale ne peut excéder **3** mètres de hauteur.

UB.11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- ~~Les façades des abris de jardins devront être majoritairement revêtues d'un bardage de bois naturel, qui ne sera ni teinté ni vernis, ni traité de manière à empêcher le vieillissement naturel des teintes du bois.~~

11.2 Toitures

- Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.
Les toitures plates sont autorisées dans le respect de l'article 11.1.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

11.3 Clôtures

- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures peuvent être implantées en limite de l'espace public, même en présence d'une Ligne de Retrait conformément à l'article UA 6.1.
 - ~~En limite de l'espace public, ou sur limite séparative les clôtures peuvent être constituées :~~
 - ~~soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre,~~
 - ~~soit par des murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces,~~
 - ~~soit par des haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2 mètres.~~
 - ~~Dans le cas où la limite séparative coïncide avec un mur de soutènement et où la clôture est édifiée sur celui-ci :~~
 - ~~la hauteur maximale autorisée pour la partie maçonnée~~

~~de la clôture s'obtient en déduisant de 1,20 mètre la hauteur du mur de soutènement supportant celle-ci et situé à l'aplomb,~~

~~la hauteur maximale autorisée pour la clôture s'obtient en déduisant de 2 mètres la hauteur du mur de soutènement situé à l'aplomb,~~

~~peut être autorisée, nonobstant ces règles, une clôture d'une hauteur maximale de 1 mètre, comportant ou non un socle de base ou une longrine dont la hauteur maximale hors sol ne pourra pas excéder 0,20 mètre.~~

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur. Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôtures au sens du Code de l'Urbanisme.

11.4 Remblais

- Les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à **35°** et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains adjacents, en ménageant un espace horizontal de **0,50** mètre au moins au droit des limites séparatives.

UB.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe *Stationnements de véhicules à réaliser* du présent règlement.

- 12.2 Il peut être exigé qu'une partie au moins des places aménagées sur le terrain de l'opération, soient non closes, contiguës au domaine public existant ou projeté, et directement accessibles depuis celui-ci.
- 12.3 Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire **et sans création de logement** n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.
- 12.4 Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour **le stationnement des vélos**. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).
- 12.5 Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à rai- son de **1,50 m²** par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

UB.13 : Espaces libres et espaces verts

35 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre, étant considérée uniquement la partie du terrain incluse dans la zone **UA-UB**.

UB.14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé.

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IAU

Caractère de la zone

La zone AU recouvre des espaces naturels réputés inconstructibles en l'état, mais sur laquelle sont prévues à terme des extensions de l'agglomération de Buschwiller.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – devra se faire obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AU comprend :

- les secteurs **1-AUh**, essentiellement destinés à l'accueil d'opérations d'**habitat** et urbanisable dans le cadre du présent PLU sous certaines conditions ; ce secteur fait l'objet d'une *Orientations d'Aménagement et de Programmation*, qui précisent et illustrent les conditions à respecter pour leur aménagement futur ;
- un secteur **1-AUe** réservé à l'accueil d'un ou plusieurs **équipement(s)** de service à la population, jugé(s) d'intérêt collectif pour la commune. Ce secteur doit notamment accueillir un bassin d'orage, pour réduire les risques liés aux coulées de boues, ainsi que des équipements de sports et loisirs.

IAU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article AU.2 et notamment :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés ~~et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées~~ **aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**
- 1.2 Tout obstacle à la libre circulation du public sur les Chemins à conserver figurant au plan de règlement.

IAU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 En secteur **1-AUh**, les constructions et aménagements à vocation dominante d'habitat, pouvant inclure des bureaux, commerces, services ou équipements publics, sous réserve :
 - que chaque opération porte sur une superficie minimale de **1** hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé pourront être urbanisés à condition de s'inscrire dans une cohérence urbaine avec les opérations antérieures, telle que définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation;

- qu'elles respectent, selon un principe de compatibilité, les principes d'aménagement énoncés dans le cadre des *Orientations d'Aménagement et de Programmation*,
- que la réalisation des équipements urbains nécessaires à l'urbanisation de chaque secteur soit financièrement à la charge du maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement dudit secteur.

2.2 Sur le secteur **1-AUe** :

- les aménagements, installations et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif à vocation de loisirs ou de sports de plein air;
- les aménagements et travaux nécessaires à la réalisation d'un bassin de rétention ou d'orage.

2.3 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :

- dépourvus de fondation,
- d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
- d'une hauteur maximale de **3 mètres**
- des annexes d'une construction principale située sur le même terrain ou un terrain attenant, y compris si cette construction est située dans une autre zone du PLU.

2.4 Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

IAU.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

3.1 Accès

- Les accès devront être adaptés à chaque opération et aménagés de manière à occasionner le minimum de gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie

- Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées adaptées aux usages projetés.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets de faire aisément demi-tour. Elles ne pourront excéder **100 mètres** de longueur, place de retournement comprise.
- Les largeurs minimales d'emprise suivantes sont exigées pour les voies nouvelles ou les chemins de desserte interne nouveaux :
 - **4 mètres** minimum pour les voies secondaires ;
 - **6 mètres** minimum pour les voies primaires.

IAU.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

- En cas d'existence d'un système d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Seules les eaux usées d'origine domestique doivent être raccordées, en application de la réglementation nationale et locale en vigueur. Tout rejet d'effluent d'autre nature est subordonné à l'accord préalable de la collectivité compétente.

4.3 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En cas d'existence d'un collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, le principe de gestion est le rejet dans le milieu naturel par écoulement des eaux superficielles. Si aucun exutoire n'est possible (impossibilité d'infiltrer avérée et absence d'exutoire superficiel), la collectivité compétente peut autoriser l'évacuation vers le collecteur d'assainissement collectif sous certaines conditions.
- Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont expressément autorisés et recommandés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4.4 Électricité et télécommunications

- Les réseaux seront posés en souterrain.

IAU.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

IAU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 En secteur **1-AUh**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait maximal de **6** mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.

IAU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 En secteur **1-AUh**, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la **moitié** de la différence d'altitude entre ces deux points (**$h/2$**), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Par souci de commodité, la marge de recul définie par un retrait de 3 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives du terrain est désignée par le terme de *marge d'éloignement*.

~~7.2 Des constructions ou parties de construction peuvent néanmoins être implantées dans cette marge d'éloignement, aux conditions suivantes :~~

~~— que leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres, mesurés par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sur le terrain d'opération,~~

~~— que leur emprise au sol cumulée n'excède en aucun cas 25 % de la surface totale de ladite marge d'éloignement évaluée sur l'ensemble du terrain.~~

7.2 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que la longueur totale d'adossement ne dépasse pas 12 mètres et que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (Aucune construction ne doit être édifiée au-dessus d'un angle de 45 degrés).

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants, nonobstant les autres dispositions de l'article AU.7 :

- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

7.4 Les margelles des piscines de plein air doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

IAU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

IAU.9 : Emprise au sol

9.1 En secteur **1-AUh**, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **50 %** de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UB (cf *Glossaire Annexe 2*).

9.2 De plus, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est limité à **10 m²**.

IAU.10 : Hauteur maximale

~~10.1 La hauteur des bâtiments est limitée à DEUX niveaux droits. Des espaces habitables supplémentaires peuvent être aménagés dans le cadre d'UN volume de couronnement, sous forme de combles ou d'attique, à condition que les attiques soient réalisés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu extérieur de la façade sur les voies et emprises publiques.~~

~~10.2 Tout bâtiment doit s'inscrire dans les gabarits suivants, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction :~~

7 m.	à la base du volume de couronnement lorsqu'il existe
41 m.	au sommet de l'acrotère, dans le cas de constructions ou parties de constructions revêtues d'une toiture-terrasse
13 m.	au faitage, dans le cas de constructions ou parties de constructions recouvertes d'une toiture en pente

10.1 La hauteur des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Elle ne pourra dépasser :

7 m.	à la gouttière et 13 mètres au faitage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,
9 m.	à l'acrotère pour les constructions à toit plat
11 m.	à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.

10.2 Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes ou cheminées notamment ...).

10.3 La hauteur maximale des abris de jardin est limité à 3 mètres.

IAU.11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- ~~— Les façades des abris de jardins devront être majoritairement revêtues d'un bardage de bois naturel, qui ne sera ni teinté ni vernis, ni traité de manière à empêcher le vieillissement naturel des teintes du bois.~~

11.2 Toitures

- Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

11.3 Clôtures

- Rappel : l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- ~~— Sur les secteurs 1-AUh, en limite de l'espace public ou bien sur limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :~~
 - ~~— soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect discret, d'une hauteur maximale de 2 mètres, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre,~~
 - ~~— soit par des murs maçonnés, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces,~~
 - ~~— soit par des haies champêtres, d'une hauteur maximale de 2 mètres.~~
- ~~— Dans le cas où la limite séparative coïncide avec un mur de soutènement et où la clôture est édifiée sur celui-ci :~~
 - ~~— la hauteur maximale autorisée pour la partie maçonnée de la clôture s'obtient en déduisant de 1,20 mètre la hauteur du mur de soutènement supportant celle-ci et situé à l'aplomb,~~
 - ~~— la hauteur maximale autorisée pour la clôture s'obtient en déduisant de 2 mètres la hauteur du mur de soutènement situé à l'aplomb,~~
 - ~~— peut être autorisée, nonobstant ces règles, une clôture d'une hauteur maximale de 1 mètre, comportant ou non un socle de base ou une longrine dont la hauteur maximale hors sol ne pourra pas excéder 0,20 mètre.~~

- Sur les secteurs **1-AUh**, le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur. Il est rappelé que les haies ne sont pas des dispositifs de clôture au sens du Code de l'Urbanisme.
- Sur le secteur **1-AUe**, les clôtures sont constituées par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie de conception simple, d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être dépassée pour des raisons techniques et de sécurité (dispositifs pare-ballons, ...)

11.4 Remblais

Sur le secteur **1-AUh**, les exhaussements de sol doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à **35°** et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains adjacents, en ménageant un espace horizontal de **0,50** mètre au moins au droit des limites séparatives.

IAU.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe *Stationnements de véhicules à réaliser* du présent règlement.
- 12.2 Il peut être exigé qu'une partie au moins des places aménagées sur le terrain de l'opération soient non closes, contigües au domaine public existant ou projeté, et directement accessibles depuis celui-ci.
- 12.3 Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour **le stationnement des vélos**. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

- 12.4 Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50** m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

IAU.13 : Espaces libres et espaces verts

- 13.1 En secteur **1-AUh**, **35 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre, étant considérée uniquement la partie du terrain incluse dans la zone **UA 1AU**.
- 13.2 Dans le secteur **I-AUh**, il est exigé la plantation d'au moins deux arbres fruitiers par unité foncière ou la préservation d'au moins deux arbres fruitiers existants (le cas échéant).

IAU.14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE IIAU

Caractère de la zone

La zone IIAU recouvre des espaces non équipés, réputés inconstructibles en l'état, sur lequel l'extension de l'agglomération de Buschwiller peut être envisagée dans l'avenir.

Les secteurs **2-AU**, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable la modification ou la révision du présent PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – devra se faire obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

IIAU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article AU.2 et notamment :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
 - L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés ~~et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées~~ **aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**
- 1.2 Tout obstacle à la libre circulation du public sur les Chemins à conserver figurant au plan de règlement.

IIAU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :
 - dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
 - d'une hauteur maximale de **3 mètres**
 - des annexes d'une construction principale située sur le même terrain ou un terrain attenant, y compris si cette construction est située dans une autre zone du PLU.
- 2.2 Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

IIAU.3 à IIAU.5

Non règlementé.

IIAU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait de celles-ci.
- 6.2 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.

IIAU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) ou en recul de celle(s)-ci

IIAU.8 à IIAU.14

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre les espaces naturels de la commune dont la vocation est essentiellement agricole, et qui sont à ce titre préservés de toute forme d'urbanisation.

La zone A comprend :

- un secteur **Ac**, destiné à permettre l'implantation de bâtiments de stockage de matériel agricole.

A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article A.2, et notamment :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés ~~et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées~~ **aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**

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

2.1 En secteur **Ac**, les constructions destinées exclusivement au stockage d'engins ou de denrées nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

2.1 Les abris de pâture à condition qu'ils soient :

- entièrement ouverts sur un grand côté,
- dépourvus de fondation,
- d'une emprise au sol maximale de **20 m²**,
- d'une hauteur maximale de **3,50** mètres.

2.3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles A.3 à A.14, et sans changement d'affectation, sous réserve :

- que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit ou menaçant ruine,
- que le permis de construire soit délivré dans un délai de 4 ans à compter, respectivement, du sinistre ou de l'Arrêté de péril (ou du sinistre dans le cas d'une construction sinistrée et menaçant ruine).

2.4 Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

A.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Non réglementé.

A.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

- 4.1 En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme à l'arrêté du 07 septembre 2009, modifié le 07 mars 2012 fixant les prescriptions applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

A.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **4** mètres de l'alignement de toute voie publique ouverte à la circulation automobile, y compris les chemins ruraux.
- 6.2 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.
- 6.3 Ces règles ne s'appliquent pas au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public; en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

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

- Toute construction doit respecter un recul de **3** mètres minimum par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

A.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

A.10 : Hauteur maximale

- 10.1 La hauteur de toute construction est limitée à UN niveau et à **6** mètres au faîtage, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction
- 10.2 Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes ou cheminées notamment ...).

A.11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 Toitures

- Les constructions doivent être recouvertes d'une toiture à un ou deux pans, présentant des pentes comprises entre **20°** et **45°**.
- Des toitures de pente inférieure à **20°** peuvent cependant être autorisées à condition d'être munies d'un dispositif de végétalisation sur **75%** au moins de leur surface cumulée.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

11.3 Clôtures

- Les clôtures, si elles existent, devront être constituées par des grillages d'aspect discret et/ou une haie champêtre, et d'une hauteur maximale de **2** mètres.

A.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Non réglementé.

A.13 : Espaces libres et espaces verts

Non réglementé.

A.14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre des espaces naturels ou boisés apportant une contribution décisive à la biodiversité du ban communal, ainsi qu'à la qualité d'ambiance des abords du village.

Ils sont à ce titre préservés de toute forme d'urbanisation. La zone N comporte :

- un secteur **Np** qui correspond à une zone naturelle occupé majoritairement par des prairies de pâtures le long du Muehlbach;
- un secteur **Nc** qui correspond à une zone naturelle occupé par des habitations diffuses qui doivent pourvoir évoluer modérément ;
- un secteur **Nv** qui correspond à une zone naturelle où la construction d'abris de jardins est autorisée;
- un secteur **Nf** qui correspond à une zone naturelle boisée forestière

N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article N.2, et notamment :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés ~~et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées~~ **aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**
- Le défrichage dans les espaces boisés classés, protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

- 2.1 Les équipements légers destinés à organiser l'accès du public, afin de favoriser la promenade dans le respect de l'environnement naturel et de la tranquillité des riverains (tels que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.)
- 2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles N.3 à N.14, sans changement d'affectation, sous réserve :
 - que le nouveau bâtiment s'inscrive dans le gabarit du bâtiment détruit ou menaçant ruine,
 - que le permis de construire soit délivré dans un délai de 4 ans à compter, respectivement, du sinistre ou de l'Arrêté de péril (ou du sinistre dans le cas d'une construction sinistrée et menaçant ruine).
- 2.3 les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

Sont admis dans le secteur de zone Nv :

- 2.4 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :
- dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
 - d'une hauteur maximale de **3** mètres

Sont admis dans le secteur de zone Np :

- 2.5 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :
- dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
 - d'une hauteur maximale de **3** mètres
 - des annexes d'une construction principale située sur le même terrain ou un terrain attenant, y compris si cette construction est située dans une autre zone du PLU.

- 2.6 Les abris de pâture ou de stockage, à condition qu'ils soient :

- limités à **1** par unité foncière,
- entièrement ouverts sur un grand côté,
- dépourvus de fondation,
- d'une emprise au sol maximale de **15 m²**,
- d'une hauteur maximale de **3,50** mètres.

Sont admis dans le secteur de zone Nf :

- 2.7 Les abris de chasse, à raison d'UN abri par lot de chasse, à condition qu'ils soient :
- dépourvus de fondation,
 - d'une emprise au sol maximale de **30 m²**,
 - d'une hauteur maximale de **3,00** mètres.

Sont admis dans le secteur de zone Nc :

- 2.8 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à conditions :

- de ne pas créer de logements supplémentaires;
- de ne pas dépasser **20 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU;
- et dans la limite de **50 m²** de surface de plancher supplémentaire.

- 2.9 Les abris de jardin à condition qu'ils soient :

- dépourvus de fondation,
- d'une emprise au sol maximale de **10 m²**,
- d'une hauteur maximale de **3** mètres
- des annexes d'une construction principale située sur le même terrain ou un terrain attenant, y compris si cette construction est située dans une autre zone du PLU.

N.3 : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Non réglementé.

N.4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

- 4.1 En l'absence d'un réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme à l'arrêté du 07 septembre 2009, modifié le 07 mars 2012 fixant les prescriptions applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins **4** mètres de l'alignement de toute voie publique ouverte à la circulation automobile.
- 6.2 Toute construction doit respecter un recul de **5** mètres minimum par rapport à la crête de la berge de cours d'eau ou de fossés.
- 6.3 Ces règles ne s'appliquent pas au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public; en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

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

- 7.1 Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul de **3** mètres minimum par rapport à la limite.

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

Non réglementé.

N.9 : Emprise au sol

- 9.1 l'emprise au sol maximale est limitée à:
 - **10 m²** pour les abris de jardin **en zone Nv, Np et Nc;**
 - **15 m²** pour les de pâture ou de stockage **en zone Np;**
 - **30 m²** pour les abris de chasse **en zone Nf;**

N.10 : Hauteur maximale

- 10.1 La hauteur maximale de toute construction, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction, est limitée à:
 - **3** mètres pour les abris de jardins et de chasse;
 - **3,5** mètres pour les abris de pâture;
 - **4** mètres pour les autres constructions.
- 10.2 Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas :
 - à des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes ou cheminées notamment ...);
 - à l'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celles autorisées à l'article 10.1, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle de la construction initial à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

abords

N.11 : Aspect extérieur et aménagement des

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les façades des constructions devront être majoritairement re- vêtues de matériaux en harmonie avec l'environnement naturel (tels bois brut, bois teinté naturel, bardage de bois naturel, etc.).

11.2 Toitures

- Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.
- Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être implantés en toiture, sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

11.3 Clôtures

- Les clôtures, si elles existent, devront être constituées par des grillages d'aspect discret et/ou une haie champêtre, d'une hauteur maximale de **2** mètres.

N.12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

12.1 En secteur Nc, pour toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe Stationnements de véhicules à réaliser du présent règlement.

N.13 : Espaces libres et espaces verts

13.1 Pour les espaces plantés à conserver ou à créer repérés au plan de règlement, les coupes et abattages doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Toutefois les coupes et abattages sont admis dans les cas suivants:

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes;
- pour garantir la qualité phytosanitaire des plantations;
- pour un projet d'ensemble visant la restructuration qualitative des boisements.

13.2 En cas d'abattage d'éléments paysagers d'un espace planté à conserver ou à créer, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

N.14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitat	Maison individuelle : surface de plancher de moins de 200 m ²	2
	• surface de plancher de plus de 200 m ² : par tranche supplémentaire entamée de 50 m ²	1
	Logement intermédiaire et collectif : • par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher	1

ACTIVITÉS commerciales et de services :

Bureaux et services publics ouverts au public	• pour chaque tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher	1
	• établissement avec salle de consommation < à 100 m ² de surface utile (SU) :	-
	• établissement avec salle de consommation > à 100 m ² SU : - nombre de places par tranche entamée de 30 m ² de salle (1e tranche non comprise)	2
Hôtellerie - gîtes	• par chambres	1
Commerce	• établissement avec surface de vente < à 50 m ² de SV :	-
	• établissement avec surface de vente > à 50 m ² SV : - nombre de places par tranche entamée de 30 m ² de surface de vente (1e tranche non comprise)	1

ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Locaux de fabrication ou d'assemblage	• jusque 1000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 100 m ²	1
	• au-delà de 1000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m ²	0,5
Locaux de stockage	• jusque 1000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 100 m ²	1
	• au-delà de 1000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m ²	0,5

ANNEXE 2: GL OSSAIRE

Affouillement et exhaussements du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètre.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Dépôts de véhicules

Dépôt de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux,..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Clôture

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

Constructions

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

Construction annexe

Est considéré comme construction annexes, une construction non affectée à l'habitation et ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation tels, garage, abri (vélos, poubelles, bois, outils de jardinage,...), remise (outils de jardin, de bricolage...), etc.

Construction isolée

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU),etc.)

Contiguïté

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

Cote NGF

Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

Dépendances

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

Extension mesurée

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de Surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine

Largeur de plate-forme

On entend par largeur de plate-forme : la bande de roulement et les accotements et/ou trottoirs

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m², celle d'une pièce isolée de 9 m².

La Surface de Plancher

Cette Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) et à la SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Pour tous détails, consulter le Code de l'Urbanisme (Art. L. 112-1).

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire, plus précisément "*ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision*" (Conseil d'État, 27/06/2005, commune de Chambéry).

ANNEXE 3 : ISOLATION THERMIQUE

Art. R. 152-6.-La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-7.-La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-8.-La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-9.-La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

