

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZELLENBERG

## 3 - RÈGLEMENT

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 3 SEPTEMBRE 2019

LE MAIRE

# AVANT-PROPOS

## COMBINER VITALITÉ DU VILLAGE ET CADRE DE VIE

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Zellenberg fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre des élus et des pétitionnaires de permis de construire ou de déclarations de travaux sur le devenir de Zellenberg. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche de coproduction du village.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de lois, de directives et d'accords internationaux tente de s'opposer à la détérioration de notre environnement et au réchauffement climatique. Les élus de Zellenberg ont voulu que ce PLU soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, non pas une soumission à de nouvelles normes environnementales, mais une réponse constructive garante de vitalité et de bien-être pour les générations montantes. Cette transition repose sur une idée simple, compréhensible par tous, même si elle représente aussi un défi : vivre et produire, sans détruire ce à quoi l'on tient vraiment.

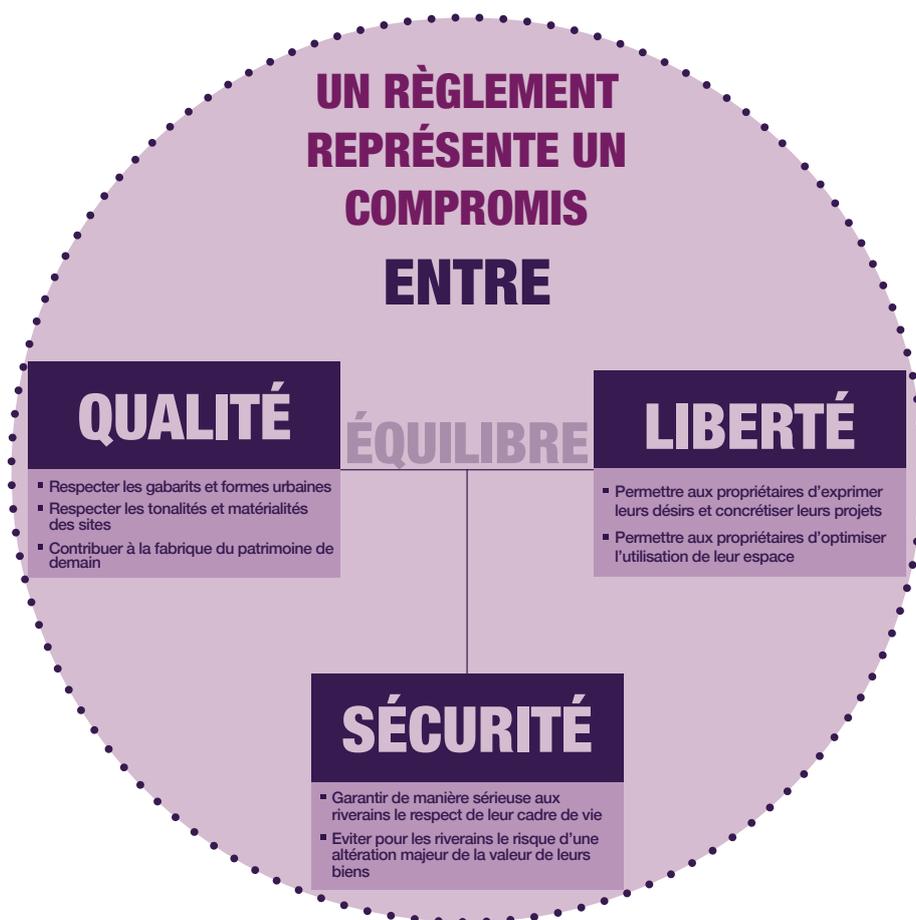
Le Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 13 août 1982 et modifié le 4 septembre 1987, avait une dimension essentiellement planificatrice et réglementaire. Le nouveau PLU, notamment au travers du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), a une dimension plus stratégique et porte véritablement un urbanisme qualitatif et de projet. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent permettre de mieux faire travailler ensemble les différents acteurs intervenant sur le territoire de la commune dans une démarche positive et constructive.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit en passant de 10 à 6 et leur contenu soucieux d'unir de manière ambitieuse et équilibrée :

- l'objectif de QUALITÉ urbaine, architecturale et paysagère qui fonde la préservation du patrimoine d'hier et la fabrique du patrimoine de demain ;
- l'objectif de LIBERTÉ permettant aux propriétaires de concrétiser leurs projets et d'optimiser l'utilisation de leur espace ;
- l'objectif de SÉCURITÉ garant du respect du cadre de vie de tous.

Pour chaque zone, l'article 1 définit la vocation de l'espace et la destination des constructions. Les articles 2, 3, 4 visent à structurer la forme urbaine dans le respect des équilibres existants. Les articles 5 et 6, quant à eux, sont mobilisés pour conforter les qualités architecturales, environnementales et paysagères dans le respect et la valorisation des richesses patrimoniales du village. En ce sens, les articles 5 et 6 ont particulièrement pour but l'accompagnement des pétitionnaires dans leur démarche pour bien intégrer les projets dans leur environnement.

Le volet réglementaire du PLU se concentre sur l'essentiel et repose sur des complémentarités entre acteurs. Son but est de favoriser un urbanisme partagé et responsable au service de la vitalité durable de Zellenberg.



Dans ce but, avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- *évaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU,*
- *apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large,*
- *assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.*

Chacun de nous doit se sentir impliqué dans le devenir de Zellenberg. Le PLU a pour principale fonction de faire que les actions de chacun, même limitées, soient un engagement pour l'avenir.

Le maire

Jean-Claude CASPARD





# SOMMAIRE

<b>AVANT PROPOS</b> .....	<b>2</b>
<b>MODE D'EMPLOI</b> .....	<b>6</b>
1. PRESENTATION DU PLU .....	6
2. DIVISION DU TERRITOIRE .....	8
3. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES .....	10
<b>DISPOSITONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>11</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU .....	11
2. PORTEE DU RÉGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS.....	11
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	12
4. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX.....	13
5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER ..	16
6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION .....	12
7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX.....	13
<b>ZONE URBAINE (U)</b> .....	<b>20</b>
<b>ZONE À URBANISER (AU)</b> .....	<b>32</b>
<b>ZONE AGRICOLE (A)</b> .....	<b>42</b>
<b>ZONE NATURELLE (N)</b> .....	<b>47</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>53</b>
1. LEXIQUE.....	54
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE .....	58
3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	59
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE .....	60
5. DROIT DE PRÉEMPTION .....	61
6. ZOMM DES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT .....	62
7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - ILLUSTRATIONS DES TYPES DE SURFACES.....	67



# MODE D'EMPLOI

## 1. PRÉSENTATION DU PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU est composé des documents suivants :

### **LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Il est composé de cinq tomes.

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire de la commune, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements [Cf. TOME A] et analyse l'état initial de l'environnement [Cf. TOME A].

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures [Cf. TOME B].

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

### **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

Il définit le projet de village de Zellenberg et fonde, au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les choix stratégiques de devenir du territoire communal.

Pour Zellenberg, ce projet vise à promouvoir un village attractif, agréable à vivre, solidaire et innovant, qui préserve et valorise en particulier le patrimoine naturel et paysager au coeur de son identité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le volet règlementaire du PLU ont pour but la concrétisation des orientations du PADD.

### **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur le cadre de vie et les paysages, et, de manière particulière, pour urbaniser les secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

## LE RÈGLEMENT

---

Il est composé d'un document écrit qui :

- *fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.*
- *établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en oeuvre des projets urbains*
- *fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et établit des règles spécifiques aux différents secteurs composants chaque zone.*

et de documents graphiques, composés :

- *d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.*
- *de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (fonctions urbaines, hauteurs, modalités d'implantation des constructions, coefficient de biotope).*

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

## DES ANNEXES

---

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- *le classement des infrastructures, des annexes sanitaires, réseaux et déchets.*

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.



## 2. DIVISION DU TERRITOIRE

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **La zone urbaine U :**

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

- Le secteur Uh qui correspond au village médiéval caractérisé par des modalités d'implantation du bâti quasi systématiquement en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Up qui correspond à l'espace urbain promontoire du Schlossberg.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Uv qui couvre un espace regroupant des établissements viticoles et hôteliers caractérisé par une forte densité bâtie et des implantations souvent au droit des limites séparatives.

#### **La zone d'urbanisation future AU :**

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

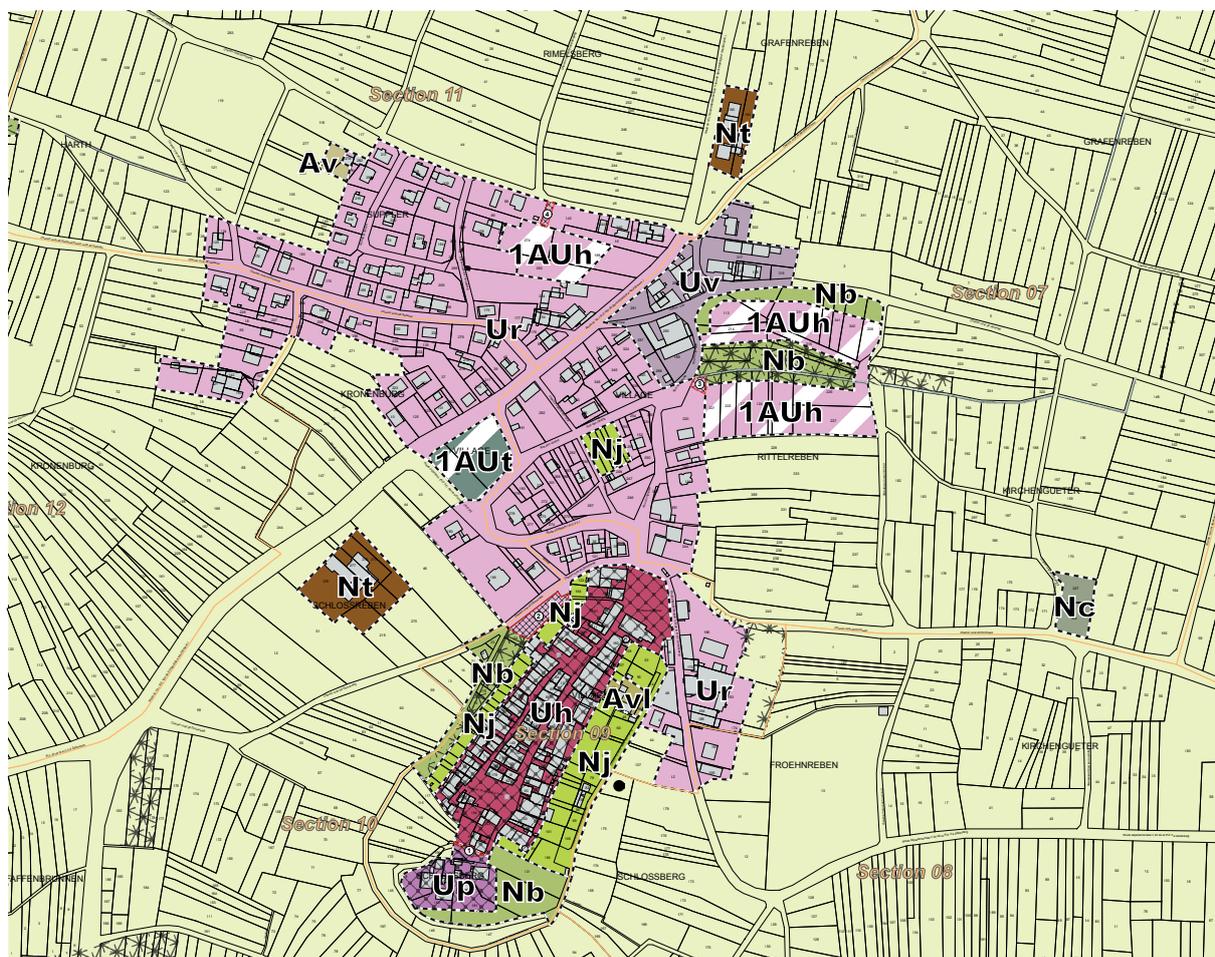
- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible destiné à une vocation essentiellement résidentielle.
- Le secteur 1AUt, immédiatement constructible, combinant une vocation prioritairement d'accueil touristique, de commerce, de services et, de manière complémentaire, d'habitat.

#### **La zone agricole A :**

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

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie.
- Le secteur Anc, non constructible excepté pour les abris de pâtures ou techniques.
- Le secteur Av, constructible pour la viticulture sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires et sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie.
- Le secteur Avl, un secteur Avl offrant une possibilité d'extension de bâtiments techniques et de stockage liés à la viticulture.

# PLAN DE ZONAGE



**La zone naturelle :**

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

- Le secteur Nb constitue un espace de paysage et de biodiversité à fort caractère patrimonial.
- Le secteur Nc correspond au site du cimetière.
- Le secteur Nj couvrant des espaces de jardins situés autour des remparts et au sein du tissu bâti.
- Le secteur Nt couvrant deux sites correspondant à d'anciennes sorties d'exploitations viticoles.

### 3. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

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

**• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

**• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

**• ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

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

L'article 6 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

**• ARTICLE 6 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS**

L'article 4 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface\* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre\*.

# DISPOSITONS GÉNÉRALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

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

Il s'applique également :

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

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

### **RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)**

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

- Article r. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article r. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article r. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article r. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».



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

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

### **AUTRES LÉGISLATIONS**

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

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

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

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

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

## **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

### **PERMIS DE DÉMOLIR**

- Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

### **EDIFICATION DES CLÔTURES\***

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

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié

conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

### **TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT**

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

### **ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES**

- Les règles et servitudes\* définies par le PLU de la commune de Zellenberg ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

## 4. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

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

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

Si les enjeux liés aux conditions de desserte par la voirie et les réseaux ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

### **• PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

#### **Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation**

En l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI), le risque d'inondation est pris en compte sur la base de la mémoire locale.



Le règlement a rendu non ædificandi les sites exposés au risque. De plus, en zone A, AU et N l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau et canaux. Ce recul minimal est de 6 mètres en zones U, mais ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes sous réserve que celles-ci se fassent dans le respect minimum du recul existant pour la construction agrandie.

### **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)**

La commune de Zellenberg est comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « Mouvement de terrains » et « sur-sismique » de la région de Ribeauvillé approuvé par arrêté du 5 février 2007.

Cet arrêté a été pris suite à différents phénomènes survenus à la fin du 20<sup>e</sup> siècle, notamment à Zellenberg où certains secteurs sont connus pour être régulièrement soumis aux mouvements de terrain.

C'est le cas de la colline du Schlossberg, au sommet de laquelle est construit le village, qui est le siège de glissements plus ou moins importants depuis le Moyen Âge. Les mouvements recensés de 1995 à 1997 ont donné lieu à un arrêté ministériel de catastrophe naturelle du 12/06/1998.

Le PPRN, n'interdit pas la constructibilité, il instaure des mesures de précaution.

### **Risque de rétractation-gonflement des argiles**

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

### **Mémoire des anciennes décharges**

Le plan de zonage identifie les sites d'implantation d'ancienne décharges aujourd'hui résorbées au titre de la mémoire.

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

### **Collecte des déchets**

Les dispositions suivantes s'appliquent :

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

## Gestion des eaux usées et assainissement

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

## Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

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

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

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

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par Surface (Cf. article U6). Ils doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les usages intérieurs de l'eau de pluie sont limités à l'alimentation des chasses d'eau, au lavage des sols, et, à titre expérimental et sous conditions, au lavage du linge.

## PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES, DU VILLAGE CONTRIBUTIF ET INTELLIGENT

### Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

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

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

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



### **Village connecté**

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés.

Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ; durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

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

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

### **PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI**

#### **Protection des éléments du patrimoine bâti**

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

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;

et en secteur Uh :

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

### **PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

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

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, continuités végétales et ripisylves\* identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, à valoriser, à replanter ou à planter de manières à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les haies, bosquets, alignements et massifs boisés que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
- L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

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

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

### **MAILLAGE, ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

#### **Emplacements réservés**

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

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

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

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

### **PROJETS URBAINS**

#### **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

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

#### **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE\***

En application de l'article r.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble\* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

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



- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

## **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

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

## **MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN ZONE NATURELLE**

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

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

## 7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

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

### **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **Accès\***

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

## Voirie

- Les voies et les accès\* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement\* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies\* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

## CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Eau potable\*

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

### Eaux pluviales

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

### Assainissement

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

### Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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



## **ZONE URBAINE (U)**

---

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

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

Elle est composée de 4 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village médiéval caractérisé par des modalités d'implantation du bâti quasi systématiquement en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Up qui correspond à l'espace urbain promontoire du Schlossberg.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Uv qui couvre un espace regroupant des établissements viticoles et hôteliers caractérisé par une forte densité bâtie et des implantations souvent au droit des limites séparatives.

## ARTICLE U1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ESPRIT DE LA RÈGLE : PÉRÉNNISER L'ÉQUILIBRE EXISTANT

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

Elle est structurée par un secteur Uh couvrant la cité médiévale et sa structure urbaine caractéristique, ainsi que par un secteur Ur à vocation essentiellement résidentielle.

Elle comprend également un secteur Uv marqué par une certaine densité regroupant de manière spécifique des activités viticoles et hôtelières.

Elle comprend pour finir un secteur Up couvrant un îlot d'habitation autorisé à s'implanter sur le promontoire du Schlossberg dans les années 1980.

L'objectif de la règle est de pérenniser l'organisation et la vocation des espaces dans leurs formes et leurs équilibres existants.

U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés sous conditions :
<b>SECTEUR Uh</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,</li><li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La création ou l'extension de constructions destinées :<ul style="list-style-type: none"><li>• à l'habitat (logement, hébergement) ;</li><li>• aux activités de service ;</li><li>• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li></ul></li><li>• à l'hébergement hôtelier et touristique.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.</li><li>• Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires.</li></ul>
<b>SECTEUR Ur et Uv</b>			



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

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

En secteur Uh, la caractéristique patrimoniale de l'espace impose de préserver les modalités d'implantation existantes.

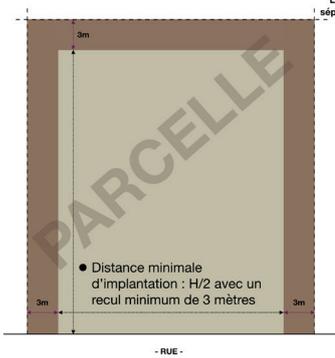
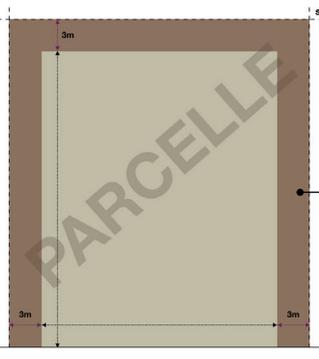
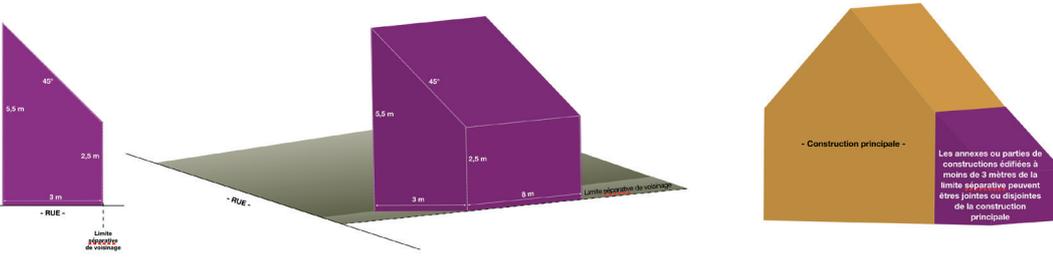
Dans les secteurs Ur, Uv et Up, la situation existante pour chacun des sous-ensembles urbains en question présente une cohérence à préserver en ce qui concerne le lien du bâti à la rue. La règle a été rédigée dans ce but.

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

Ces règles sont assouplies dans le secteur Uv afin de prendre en compte les impératifs spécifiques liés à sa vocation éco-touristique.

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<b>SECTEUR Uh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des rues et places.</li> <li>Le premier niveau des constructions peut être implanté en recul maximal de 0,60 mètre compté à partir de l'alignement des rues et places.</li> <li>Les constructions existantes comportant un encorbellement pourront être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de démolition.</li> </ul>	
<b>SECTEURS Ur - Uv</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction principale doit être implantée dans le respect de la ligne des façades sur rue des constructions voisines. En cas de décrochement existant entre les constructions qui l'encadrent, la construction principale pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris <b>entre 2 et 5 mètres</b>.</li> <li>La construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.</li> </ul>
	<p style="text-align: center;">- RUE -</p>	
	<p>Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas d'une implantation en limite de rue de l'une ou des deux constructions mitoyennes, un mur d'une hauteur comprise entre 2,5 mètre et 3,5 mètres (<i>hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches</i>) marquant l'alignement à l'emprise publique peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture d'entrée de propriété ne peut excéder 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.</li> <li>Dans le cas d'une construction comportant un décroché, seul un minimum de 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus.</li> <li>Dans le cas de l'extension d'une construction dans le sens de la largeur par rapport à la voie, celle-ci peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction sans être contraint par les autres alinéas du présent article.</li> <li>Dans le cas de l'implantation d'annexes, celles-ci doivent respecter un recul au-moins égal à celui de la construction principale.</li> <li>Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction.</li> <li>Dans tous les cas, toute nouvelle construction principale ou annexe (y compris les carports) peut être implantée à l'arrière ou sur la même ligne de recul qu'une construction principale existante.</li> <li>Les débords de toitures ou de corniches sur l'espace publique sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 mètres et à la condition d'être situés à plus de 4,5 mètres du niveau du sol.</li> </ul>	
<b>SECTEUR Up</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.</li> </ul>	



U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
<p><b>SECTEUR Uh</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des limites parcellaires donnant sur une voie ou un espace public, les constructions devront s’implanter :               <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,</li> <li>Soit sur une seule limite séparative et prolongées jusqu'à l'autre limite par un mur plein faisant la continuité de la façade sur rue, percé le cas échéant par un porche d'accès à la propriété.</li> </ul> </li> <li>Dans les deux cas, les Schlupfs (passage étroit entre deux constructions implantées quasiment sur limite) identifiés au plan de zonage doivent être préservés, l'implantation du bâti existant se substituant, dans ce cas, à la limite séparative.</li> </ul>	
<p><b>SECTEUR Ur - Up Uv</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.</li> </ul>	 <p>Distance minimale d'implantation : H/2 avec un recul minimum de 3 mètres</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Une hauteur maximale de 2,5 m au droit direct de la limite séparative</li> <li>Une pente de toit maximale de 45°</li> <li>Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes séparatives de voisinage confondues</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE</b></p>		
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.</li> <li>Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade en limite de la dite construction est autorisé.</li> <li>L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante, ceci sur une longueur maximale de 5 mètres le long de la rue d'Ostheim et de 10 mètres en secteur Uv, et, dans les deux cas, en respectant une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.</li> </ul>		

*ESPRIT DE LA RÈGLE : CONFORTER L'UNITÉ FORMELLE EXISTANTE*

La hauteur des constructions est aujourd'hui relativement homogène et participe à l'unité formelle de chacun des quatre secteurs qui forme l'espace urbain du village. Le règlement pérennise cette épure dans le respect des spécificités de chacun des quatre secteurs, ceci dans le but de préserver la morphologie existante du village. Cependant, dans le but de faciliter l'innovation architecturale et le bon usage des espaces sous toiture, le règlement introduit pour tous les secteurs possibilité de traiter jusqu'à 30% de toitures en terrasse ou attique.

U3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR Uh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.</li> </ul> <p>Concernant les toitures, un maximum de 30% de la surface correspondante en terme d'emprise au sol de la construction pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la partie traitée en terrasse soit située sous faitage ;</li> <li>la partie en terrasse ne soit pas visible du domaine public.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente cohérente avec l'architecture globale de l'édifice.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale autorisée à l'égout, mesurée au point le plus haut de l'emprise de la construction projetée, est égale à 7 mètres, calculés à partir du terrain naturel préexistant. Le nombre de niveaux à l'égout est limité à deux. Ne sont pas comptabilisés les sous-sols dont la hauteur au point le plus haut de l'emprise de la construction projetée ne dépasse pas 1 mètre.</li> </ul>
<b>SECTEURS Ur - Uv</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.</li> </ul> <p>Cependant, un maximum de 30% de la surface correspondante en terme d'emprise au sol de la construction pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit <u>située sous faitage</u>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> <li>La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit terrasse ou attique est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> </ul>
<b>SECTEUR Up</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal préexistant.</li> <li>La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 mètres.</li> </ul>
<b>Ensemble de la zone U</b>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.</li> </ul>



## ARTICLE U4

## STATIONNEMENT

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

Excepté pour la cité médiévale (secteur Uh) où toute réglementation contraignante en matière de stationnement bloquerait l'essentiel des projets de valorisation du patrimoine bâti, l'objectif est de limiter la mobilisation des rues comme espace de stationnement, ceci afin conforter un usage convivial des espaces publics en privilégiant la place des mobilités douces à pied ou à vélo.

De ce fait, dans les secteurs Ur, Up et Uv, le règlement exige une adaptation des possibilités de stationnement dans l'espace privé de manière proportionnée aux besoins induits par les projets.

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

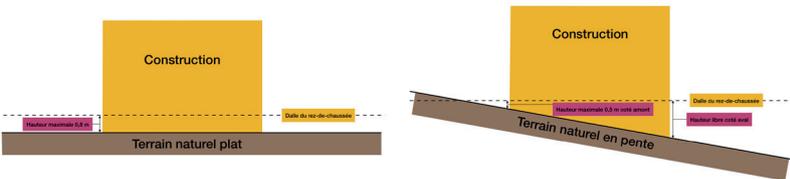
U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
SECTEURS Ur - Up Uv	Logements	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.</li> <li>Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 400 mètres de l'opération ;</li> <li>soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 400 mètres de l'opération.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> <li>Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ;</li> <li>Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.</li> </ul> </li> </ul>
	Commerces	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
	Restaurant	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</li> </ul>
	Hôtel et hébergement touristique	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</li> </ul>
	Artisanat	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.</li> </ul>
	Bureaux et activités de services	<p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.</li> </ul>
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>
SECTEUR Uh	Toutes destinations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>

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

La forme et la qualité urbaine de Zellenberg sont déterminés de manière remarquable et unique par la cité médiévale inscrite en promontoire de la plaine d'Alsace. Préserver cette caractéristique s'impose comme un objectif majeur. De ce fait, les règles d'architecture et de paysage sont édictées dans le but de favoriser, pour chaque secteur, le respect de cet équilibre formel au coeur de l'identité du village.

U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
SECTEUR Uh		<ul style="list-style-type: none"> <li>En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;</li> <li>tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;</li> <li>la démolition est interdite ;</li> <li>les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Bâtiments</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les perspectives visuelles et existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des façades.</li> </ul>
	<b>Matériaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les matériaux ou enduits doivent présenter un aspect suffisant de finition ainsi qu'une compatibilité technique et esthétique avec le bâti dans lequel ils s'intègrent.</li> <li>Revêtement et teinte des façades               <ul style="list-style-type: none"> <li>Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.</li> <li>Les peintures seront de type minérale à la chaux ou au silicate de potassium ou d'un aspect minéral mate profond.</li> <li>Seront interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.</li> </ul> </li> <li>Aspect des façades               <ul style="list-style-type: none"> <li>Les effets de pastiche en façade (plaquettes, faux pans de bois) sont à proscrire.</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Menuiseries</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En combles, les ouvertures seront alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles, plus les ouvertures seront petites.</li> <li>Les fenêtres seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en terme de matériaux, proportions et composition (croisillons).</li> <li>Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir les volets, ces derniers seront conservés ou restitués et devront présenter un aspect mat.</li> <li>Les caissons des volets roulants visibles depuis le domaine public seront interdits.</li> </ul>
	<b>Isolation Thermique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.</li> <li>De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ces caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débord de toiture, pans de bois...</li> </ul>

U5	<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b> <b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</b>	
<b>SECTEUR</b> <b>Uh</b>	<b>Toitures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Couvertures               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 45° et 55°.</li> <li>• La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.</li> <li>• Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun. Celles-ci seront au format minimum de 12,5 unités aux mètres carrés pour les tuiles à relief et de 22 unités au mètre carré pour les tuiles à pureau plat.</li> <li>• Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes ou extensions de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale paysagère de qualité.</li> <li>• Les annexes bâties détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une toiture en pente de 30° minimum.</li> <li>• La couverture des toits des annexes et éléments d'accompagnement sera constituée de matériaux de facture traditionnelle (zinc, cuivre, tuile en terre cuite). Le recours aux matériaux de synthèse ou type bac acier est à exclure.</li> </ul> </li> <li>• Ouvertures en toiture               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lucarnes. Les lucarnes seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment en termes de proportions, mise en œuvre, matériaux et disposition sur la couverture.</li> <li>• Fenêtres de toit. Les châssis de toit seront de type patrimoine (aspect tabatière), avec une pose verticale, et de dimensions en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment (taille maximale : 60 x 80 cm en partie haute de la toiture et 80 x 100 cm en partie basse).</li> <li>• Les fenêtres de toit seront autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la bonne présentation du site inscrit et aux perspectives visuelles sur les monuments historiques depuis les espaces publics.</li> <li>• Elles seront refusées si elles dénaturent la composition de la toiture.</li> </ul> </li> <li>• Dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et ils ne seront autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des abords des monuments historiques. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière.</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Portails et portes de garages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le rythme de la façade donné par la répartition des percements d'origine devra être respecté.</li> <li>• En cas de création d'ouverture, ces portails et portes conserveront la forme de l'ouverture et devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment, avec recours à des matériaux traditionnels.</li> </ul>
	<b>Portails</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les portails en bois (porches cintrés ...) seront à conserver.</li> <li>• En cas de dégradations irréversibles, les portails en bois (porches cintrés ...) seront à remplacer à l'identique.</li> <li>• En cas de création, la face visible du portail devra présenter un habillage bois.</li> <li>• Les portes battantes seront privilégiées, les portes basculantes seront admises exceptionnellement et les portes sectionnelles d'aspect industriels seront interdites.</li> </ul>
	<b>Clôtures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures de rue seront constituées de mur plein enduit et réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë. Leur hauteur sera comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres.               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.</li> <li>• Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.</li> </ul> </li> <li>• Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les clôtures de toute nature devront justifier d'une intégration architecturale et paysagère respectueuse du caractère patrimonial de la cité médiévale et de ses abords.</li> </ul>

U5	<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b> <b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</b>	
<b>SECTEURS</b> <b>Ur - Up</b> <b>Uv</b>	<b>Conception générale des projets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</li> <li>• L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établies en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.</li> <li>• De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.</li> </ul>
	<b>Soubassement et exhaussement des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> </ul> 
	<b>Aménagements des clôtures et des abords</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.</li> <li>• Le gabarit des clôtures respectera l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,8 mètres.</li> </ul>
	<b>Essences végétales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigènes</i> en annexe 4).</li> </ul> </li> <li>• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> <li>• Afin de prévenir le risque lié au traitement phytosanitaire liés au vignoble, il est préconisé de planter des haies de filtration en fond de jardin au droit du secteur Anc. Pour un maximum d'efficacité, ces haies devront disposer à la fois d'une épaisseur et d'une hauteur d'au-moins 2,5 mètres.</li> </ul>
	<b>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>• Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> <li>• Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.</li> </ul>
	<b>Émergences acoustiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>

**ARTICLE U6****TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET  
PAYSAGER DES ESPACES**

*ESPRIT DE LA RÈGLE : MAINTENIR L'ÉQUILIBRE BÂTI / ESPACE VERT*

Hors la cité médiévale et ses caractéristiques propres, le tissu urbain de Zellenberg est fondé sur un équilibre densité / espace vert à préserver si l'on souhaite maintenir et sécuriser la place de la nature au sein même du village.

La détermination du coefficient de surface pleine terre (PLT) et du coefficient de biotope par surface (CBS), par secteur, doit permettre le maintien de l'équilibre existant, la qualité de vie et le potentiel de biodiversité qui en découle.

U6		TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES	
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biodiversité par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR Uh	0	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et d'un <i>coefficient de biodiversité par surface</i> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.</li> <li>Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposées.</li> </ul>
SECTEUR Ur	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.</li> <li>Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ;</li> <li>en secteur Uh, Ur pour une extension inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.</li> <li>en secteur Uv pour une extension inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.</li> </ul> </li> </ul>
SECTEUR Uv	0	0,2	
SECTEUR Up	0,5	0,6	<ul style="list-style-type: none"> <li>La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biodiversité par surface</i> (CBS).</li> </ul>

## Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

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

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

## Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

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

## PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre et perméables	1	170 m <sup>2</sup>	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m <sup>2</sup>	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m <sup>2</sup>	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m <sup>2</sup>	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m <sup>2</sup>	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m <sup>2</sup>	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m <sup>2</sup>	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m <sup>2</sup>	PLT 0,40	CBS 0,58

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



## **ZONE À URBANISER (AU)**

La **zone urbaine** (AU) concerne deux sites d'extension urbaine.

Le premier site, classé 1AUh, est dédié de manière principale à l'habitat. Localisé en contre-bas Nord-Est de la cité médiévale, il s'intègre de manière relativement discrète dans le paysage tout en offrant de très belles vues sur la plaine d'Alsace et sur l'église du village à ces futurs habitants.

Le deuxième site, classé 1AUt, a vocation à former un nouvel espace de centralité et d'accueil, véritable de porte du village. Sa vocation est d'accueillir, selon des modalités finement définies dans les OAP, des commerces, des services et de manière complémentaire, de l'habitat.

## ARTICLE AU1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*ESPRIT DE LA RÈGLE : PRIVILÉGIER UN CARACTÈRE RÉSIDENTIEL OUVERT*

Le secteur 1AUh d'extension urbaine est prioritairement dédié à l'habitat, mais doit, comme le secteur Uh, pouvoir être ouvert aux activités artisanales et de services de taille limitée et compatible avec le caractère résidentiel des lieux. La possibilité encadrée de permettre aux habitants de développer des activités économiques in situ est nécessaire pour être en phase avec la nouvelle économie qui se dessine.

Le secteur 1AUT doit permettre de valoriser le potentiel éco-touristique du village en offrant un espace d'accueil, de services et de commerces capable de répondre à la chalandise de la route des Vins et de faciliter la découverte de la cité médiévale et de son cadre paysager remarquable.

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li><li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La création ou l'extension de constructions destinées :<ul style="list-style-type: none"><li>• à l'habitat (logement, hébergement) ;</li><li>• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.</li></ul>
SECTEUR 1AUT	<ul style="list-style-type: none"><li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La création ou l'extension de constructions destinées :<ul style="list-style-type: none"><li>• aux activités de service ;</li><li>• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.</li><li>• L'habitat (logement, hébergement) et l'hébergement touristique, sous réserve qu'ils soient localisés au-dessus du rez-de-chaussée.</li></ul>



## ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

La zone AU est composée de deux sites. Le premier, le secteur 1AUh, situé à l'Est du tissu bâti existant a vocation à s'inscrire dans un caractère champêtre.

Les règles d'alignement par rapport aux voies ont été conçues dans ce but.

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

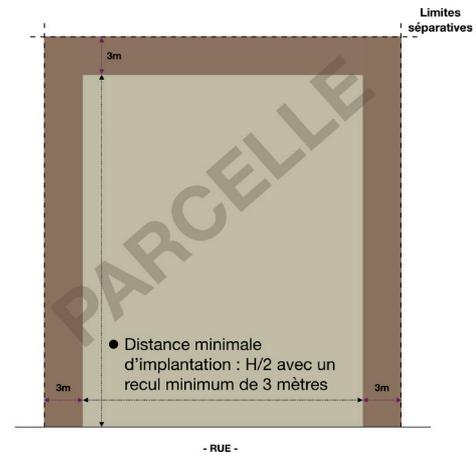
Le secteur 1AUt, localisé à l'entrée Sud-Ouest du village, a vocation à former un espace d'accueil, de services et de commerces. Les règles d'alignement sont adaptées à l'objectif de forme urbaine déterminée par les OAP.

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le site du Huttweg, l'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.</li> <li>• Pour le site du Rittelreben, l'implantation des constructions (<i>c'est-à-dire la ligne avant des constructions</i>) respectera un retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'emprise des voies de desserte du site.</li> </ul>
SECTEUR 1AUt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Ce retrait est porté à 10 mètres le long de la RD 1Bis (Route des Vins).</li> </ul>

AU2b

## ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

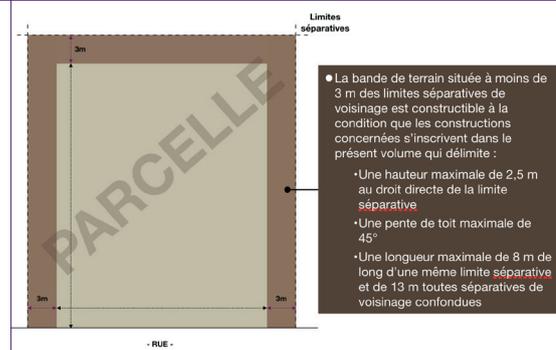
- La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à  $H/2$  (*hauteur de la construction en tout point divisée par deux*) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.



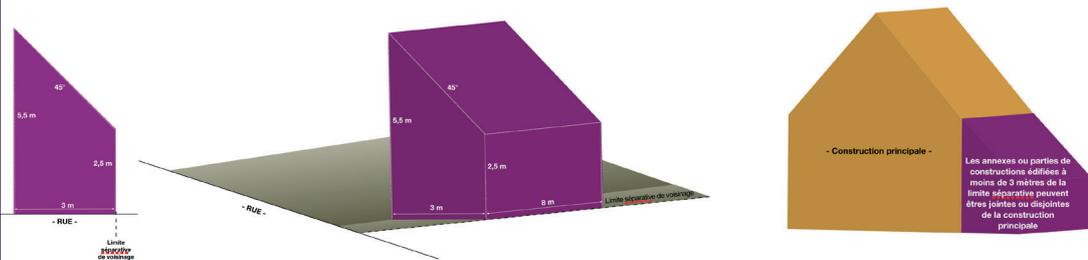
- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.

SECTEUR  
1AUh  
SECTEUR  
1AUh

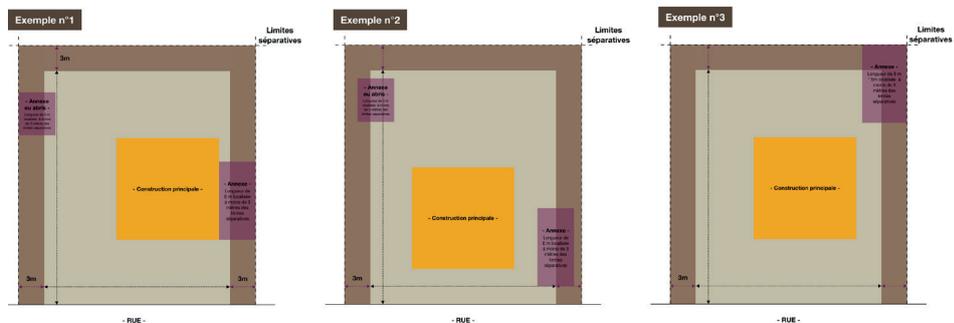
- En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.



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



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



**ARTICLE AU3****TOITURES ET  
HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS***ESPRIT DE LA RÈGLE : FACILITER LA CRÉATIVITÉ ARCHITECTURALE*

Dans le but d'inscrire le développement du village dans le respect de l'équilibre formel existant, les toitures des constructions établies en zone AU respecteront une forme dominante à deux pans.

Cependant, dans le but de faciliter l'innovation architecturale et le bon usage des espaces sous toiture, le règlement introduit pour tous les secteurs possibilité de traiter jusqu'à 30% de toitures en terrasse ou attique.

AU3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR 1AUh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>SECTEUR 1AUt</b>	<p>Cependant, un maximum de 30% de la surface correspondante en terme d'emprise au sol de la construction pourra être traité en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit <u>située sous faitage</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En secteur 1AUh, concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.</li> <li>En secteur 1AUt, concernant les volumes annexes, joints ou disjoints du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente cohérente avec l'architecture globale de l'édifice.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> <li>Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.</li> </ul>

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

En secteur 1AUh, l'objectif d'aménagement est de privilégier une ambiance de rue (voir OAP), certes fonctionnelle pour les voitures, mais sans marquer leur omniprésence dans l'espace.

De ce fait, il importe de garantir l'adaptation des possibilités de stationnement dans l'espace privé, ceci de manière proportionnée aux besoins induits.

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

En secteur 1AUt, l'urbanisation du site (voir OAP) comprend une place d'accueil dimensionnée et adaptée aux exigences fonctionnelles, urbaines et paysagères du site. De ce fait, le règlement ne prévoit pas d'exigence en matière de stationnement dans les espaces privatifs.

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
SECTEUR 1AUh	Logements	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de deux véhicules par logement créé.</li> <li>• Lors de la réalisation d'immeubles collectifs de plus de 2 logements, il doit être prévu 0,5 place de stationnement supplémentaire (arrondie au nombre entier supérieur) par logement supplémentaire.</li> <li>• Les places de stationnement non intégrées aux immeubles seront arborées et traitées de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ;</li> <li>• Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.</li> </ul> </li> </ul>
	Artisanat	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement.</li> </ul> <p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètres carrés .</li> </ul>
	Bureaux et activités de services	<p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètres carrés .</li> </ul>
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>
SECTEUR 1AUt	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>

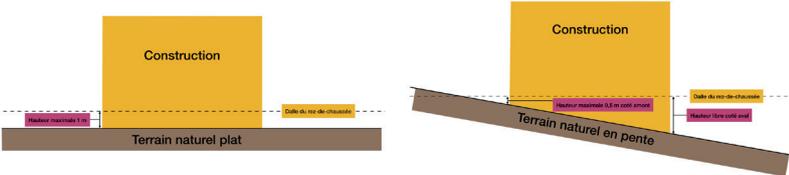
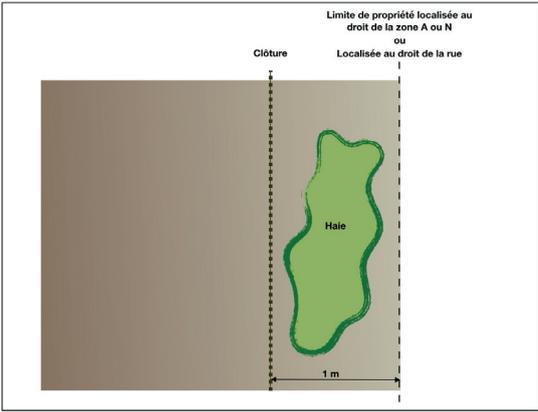
**ARTICLE AU5****ARCHITECTURE ET PAYSAGE**

*ESPRIT DE LA RÈGLE : PRIVILÉGIER LA QUALITÉ DE L'INSCRIPTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SITE*

Le point fort patrimonial et paysager de Zellenberg est donné par la cité médiévale et sa présence dominante en promontoire.

L'objectif est de garder cette hiérarchie formelle en veillant à l'insertion discrète et douce des extensions urbaines et des constructions futures dans le paysage.

<b>AU5</b>		<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b>
		<b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</b>
<b>Ensemble de la ZONE AU</b>	<b>ESSENCES VÉGÉTALES ET PLANTATIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier :               <ul style="list-style-type: none"> <li>une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigènes</i> en annexe 4).</li> </ul> </li> <li>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>
	<b>DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> <li>Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.</li> </ul>
	<b>EMERGENCES ACOUSTIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>
	<b>CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</li> <li>Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.</li> </ul>

AU5		<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b> <b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</b>
Ensemble de la ZONE AU	<b>SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> </ul> 
	<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Côté rue et au droit des zone A et N, les clôtures doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et N.</li> <li>Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée coté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous :</li> </ul> </li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence.</li> <li>par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut.</li> <li>par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.</li> </ul> </li> </ul>

**ARTICLE AU6****TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET  
PAYSAGER DES ESPACES**

*ESPRIT DE LA RÈGLE : MAINTENIR L'ÉQUILIBRE BÂTI / ESPACE VERT*

Hors la cité médiévale, le tissu urbain de Zellenberg est fondé sur un équilibre densité / espace vert à préserver si l'on souhaite maintenir et sécuriser la place de la nature au sein même du village.

La détermination du coefficient de surface pleine terre (PLT) et du coefficient de biotope par surface (CBS), par secteur, doit permettre le maintien de l'équilibre existant, la qualité de vie et le potentiel de biodiversité qui en découle.

<b>AU6</b>	<b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES</b>		
<b>DISPOSITION GÉNÉRALE</b>	<b>PLT</b> Coefficient de surface en pleine terre	<b>CBS</b> Coefficient de biotope par surface	<b>COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)</b>
<b>SECTEUR 1AUh</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et d'un <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.</li> <li>La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumise au <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS).</li> </ul>
<b>SECTEUR 1AUt</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	

## Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

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

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

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

## Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

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

## PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170	245
Surfaces semi-ouvertes	0,5	100 m2	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m2	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m2	0	
Murs végétaux	0,2	0 m2	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2	PLT 0,40	



# ZONE AGRICOLE (A)

La **zone agricole (A)** correspond aux espaces de cultures situés au Nord et Nord-Ouest de la commune.

Elle a pour vocation de préserver les terres agricoles et viticoles. Elle comprend un secteur Ac situé en plaine permettant l'accueil des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, ceci sans impacts paysagers sur la silhouette de la cité médiévale. Elle comprend ensuite un secteur Anc, non constructible excepté pour les abris de pâture, un secteur Av offrant, des solutions de construction de bâtiments techniques et de stockage aux viticulteurs et un secteur Avl offrant une possibilité d'extension de bâtiments techniques et de stockage liés à la viticulture.

## ARTICLE A1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Afin de prendre en compte la sensibilité et la richesse de la structure paysagère de Zellenberg tout en répondant aux besoins actuels et futurs des agriculteurs et des viticulteurs, le règlement délimite trois secteurs Av, Avl et Ac constructibles et logiquement proportionnés pour permettre la vitalité des exploitations.

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
<b>SECTEURS Av et Avl</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions, les aménagements et les travaux destinés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics, dont les ouvrages hydrauliques et de protection.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles et viticoles, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires et à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.</li> <li>En secteur Avl, l'emprise au sol total cumulé de ces constructions est limitée 250 mètres carrés.</li> </ul>
<b>SECTEUR Ac</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que :               <ul style="list-style-type: none"> <li>ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non de périmètres sanitaires), à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.</li> <li>Les serres nécessaires au maraîchage et les cribs à maïs.</li> </ul>
<b>SECTEUR Anc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En secteur Anc et Av, les aires de lavage des engins et pulvérisateurs agricoles et viticoles.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions techniques liées aux exploitations agricoles utiles à l'irrigation d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.</li> <li>Les abris de pâtures en bois, liées aux exploitations agricoles, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et ouverts sur au moins 1 côté, ceci excepté dans l'aire AOC.</li> </ul>

## ARTICLE A2

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### *ESPRIT DE LA RÈGLE : LIMITER LES CONTRAINTES*

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

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<b>SECTEURS Av et Avl</b>	• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
<b>SECTEURS Ac - Anc</b>	• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

A2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
<b>SECTEUR Av</b>	• La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
<b>SECTEUR Avl</b>	• Les constructions peuvent être implantées au droit des limites séparatives où en retrait de celles-ci.
<b>SECTEURS Ac - Anc</b>	• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.



**ARTICLE A3****TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS***ESPRIT DE LA RÈGLE :**CONCILIER INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET FONCTIONNALITÉ*

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

<b>A3</b>	<b>TOITURES</b>	<b>HAUTEURS</b>
<b>SECTEUR Av</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur en tout point du faîtage des bâtiments d'exploitation est limitée à 7 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> </ul>
<b>SECTEUR AvI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente supérieure à 20°.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur en tout point du faîtage des bâtiments d'exploitation est limitée à 6 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> <li>En cas de dépassement de la hauteur maximale ci-dessus par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.</li> </ul>
<b>SECTEUR Ac</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.</li> <li>Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente minimale de 40° et comprendre au moins deux pans.</li> <li>Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur en tout point du faîtage des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> </ul> <p>Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.</p> <p>Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.</p>
<b>SECTEUR Anc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur en tout point du faîtage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> <li>La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.</li> </ul>

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

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

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

*ESPRIT DE LA RÈGLE :**GARANTIR LA QUALITÉ DE L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS*

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

A5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE A	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage, devront présenter un caractère soigné et entretenu.</li> </ul>
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> </ul>
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé côté intérieur de la haie.</li> <li>L'implantation des clôtures doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe des voies.</li> </ul>
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé. <ul style="list-style-type: none"> <li>De manière spécifique en secteur Av, pour chaque construction, une surface équivalente à deux fois l'emprise au sol de la dite construction devra être planté (ou maintenue planté) de haies, bosquets et arbres fortement supports de biodiversité.</li> </ul> </li> <li>Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité : voir sur ce point l'article A6.</li> </ul>
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>Dans un objectif à la fois paysager d'éco-construction, le bois sera privilégié dans la construction des hangars et d'un usage obligatoire pour la réalisation des abris de pâtures.</li> </ul>
EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>	

**ARTICLE A6****TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES**

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

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

<b>A6</b>	<b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES</b>
<b>Ensemble de la ZONE A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. En l'occurrence, les parties imperméabilisées devront être strictement limitées aux espaces qui le justifient pour des raisons techniques particulières.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- De manière spécifique en secteur Av, l'imperméabilisation des sols autre que celle liée aux constructions proprement dites est interdite.</li> </ul> </li> <li>• Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- conforter la place des haies, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés dans la structure paysagère des espaces, et ainsi garantir la préservation et la confortation de la biodiversité existante.</li> <li>- réaliser la plantation de haies, bosquets et d'arbres dans les espaces identifiés, mais aujourd'hui faiblement support de biodiversité, et ainsi à créer un espace véritablement support de biodiversité. Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).</li> </ul> </li> </ul> <p>L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En ce qui concerne les ripisylves protégées de l'Altenbach et du Strengbach, ainsi que du Lauenbach, seuls les travaux liés à leur gestion ou à leur restauration pourront être autorisés.</li> </ul>

# ZONE NATURELLE (N)

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

Elle comprend :

- Un secteur Nb, composé d'espaces de vergers, de bosquets, de haies et de vignes. L'objectif est de maintenir à la fois l'équilibre paysager du secteur et son potentiel de biodiversité.
- Le secteur Nc correspond au site du cimetière.
- Un secteur Nj, composé de trois sites d'espaces jardins dans lesquels il importe d'autoriser la réalisation d'un abri par unité foncière. Cette possibilité de construction forme un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée).
- Un secteur Nt, qui correspond à deux sites d'anciennes sorties d'exploitations viticoles. L'objectif est de permettre l'évolution de ces deux structures, éventuellement en y accueillant de l'hébergement touristique, ceci dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire des constructions de 30% par rapport à celle existante.



**ARTICLE N1****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***ESPRIT DE LA RÈGLE : PÉRENNISER L'EXISTANT*

La constructibilité dans l'espace naturel et la destination des constructions qui en découle est limitée à pérenniser la situation existante en permettant des abris en secteur Nj et leurs corollaires les modes d'appropriations récréatifs des habitants concernés.

Concernant le secteur Nt, l'objectif est d'étendre la vocation des deux sites concernés à l'hébergement touristique, ceci dans le but de valoriser le potentiel local d'accueil.

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR Nb			
SECTEUR Nc			<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension et la création d'un local de rangement d'une emprise au sol maximale de 25 mètres carrés.</li> </ul>
SECTEUR Nj	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création, l'extension de constructions, les aménagements et les travaux destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics, dont les ouvrages hydrauliques et de protection.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension et la création d'abris dans la limite d'un abri par unité foncière d'une emprise au sol maximale de 6 mètres carrés pour les jardins situés le long du rempart Ouest et au droit de la rue des Jardins.</li> <li>• L'extension et la création d'abris dans la limite d'un abri par unité foncière d'une emprise au sol maximale de 9 mètres carrés pour les jardins situés le long du rempart Est.</li> <li>• L'aménagement d'une placette publique de jeux de plein-air dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 mètres carrés.</li> </ul>
SECTEUR Nt			<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'habitat (logement, hébergement) ;</li> <li>• à l'hébergement touristique ;</li> <li>• aux exploitations agricoles et viticoles</li> </ul> </li> </ul> <p>Ceci, dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée supplémentaire de 50 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.</p>

## ARTICLE N2

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*ESPRIT DE LA RÈGLE : LIMITER LES CONTRAINTES ET GARANTIR LE RESPECT DU VOISINAGE*

Le principe retenu consiste à limiter les contraintes d'implantation des constructions ceci dans le respect des implications sur les espaces voisins.

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<b>SECTEURS</b> Nt Nj - Nb	• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
<b>SECTEURN</b> Nc	• L'implantation des constructions peut se faire au droit des emprises publiques ou en recul de celles-ci.

N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
<b>SECTEURS</b> Nj - Nc	• L'implantation des constructions peut se faire au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci.
<b>SECTEUR</b> Nt	• La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



**ARTICLE N3****TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS***ESPRIT DE LA RÈGLE : RESPECTER L'ÉPURE EXISTANTE*

Le principe retenu consiste à conformer les hauteurs des constructions futures autorisées à la situation existante dans chacun des secteurs, ceci dans le respect de l'équilibre paysager des sites.

<b>N3</b>	<b>TOITURES</b>	<b>HAUTEURS</b>
<b>SECTEURS Nj - Nc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>SECTEUR Nt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.</li> <li>Cependant, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.</li> <li>Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal préexistant.</li> <li>La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres.</li> </ul>

**ARTICLE N4****STATIONNEMENT***ESPRIT DE LA RÈGLE :**LIMITER LES INCIDENCES SUR LES ESPACES VOISINS*

La problématique éventuelle du stationnement concerne en particulier le secteur Nt. Dans ce cas, l'objectif est de garantir pour chaque projet une offre de stationnement proportionnée aux besoins induits afin d'éviter une mobilisation inopportune des espaces voisins.

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

*ESPRIT DE LA RÈGLE : GARANTIR LA QUALITÉ DE L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions présentes et autorisées dans l'espace naturel doivent s'inscrire de la manière la plus discrète possible dans le paysage. Pour ce faire, l'objectif est que les solutions formelles, le choix des matériaux et des tonalités soient le plus possible en résonance et en harmonie avec l'ambiance des sites concernés.

N5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE N	<b>CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu.</li> </ul>
	<b>SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> </ul>
	<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé côté intérieur de la haie.</li> </ul>
	<b>ESSENCES VÉGÉTALES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre de l'implantation de bâtiments, un projet d'intégration paysagère à partir de plantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.</li> <li>Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité : voir sur ce point l'article N6.</li> </ul>
	<b>DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> </ul>
	<b>EMERGENCES ACOUSTIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>

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

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

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

N6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.</li> <li>• Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- conforter la place des haies, bosquets, alignements d'arbres et arbres isolés dans la structure paysagère des espaces, et ainsi garantir la préservation et la confortation de la biodiversité existante.</li> <li>- réaliser la plantation de haies, bosquets et d'arbres dans les espaces identifiés, mais aujourd'hui faiblement support de biodiversité, et ainsi à créer un espace véritablement support de biodiversité. Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).</li> </ul> </li> </ul> <p>L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En ce qui concerne les ripisylves protégées de l'Altenbach et du Strengbach, ainsi que du Lauenbach, seuls les travaux liés à leur gestion ou à leur restauration pourront être autorisés.</li> </ul>

---

# ANNEXES



# ANNEXES

## 1. LEXIQUE

### ACCÈS

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

### ALBÉDO

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

### ALIGNEMENT

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

### ANNEXE

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

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

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

### ARBRE DE HAUTE TIGE

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

### ATTIQUE

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

### CHANGEMENT DE DESTINATION

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

## **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

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

## **CLÔTURE**

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

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

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

## **CONSTRUCTION**

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

## **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ELÉMENTS ARCHITECTURAUX**

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



### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

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

### **EMPRISE AU SOL**

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

### **EMPRISES PUBLIQUES**

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

### **FAÇADE**

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

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

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

### **HOUPIER**

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

### **LIMITES SÉPARATIVES**

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

### **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### **PLEINE TERRE**

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages

d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

## **RECU ET RETRAIT**

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

## **SERVITUDES**

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

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

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

## **SOL OU TERRAIN NATUREL**

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

## **TOITURE VÉGÉTALISÉE**

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

## **VOIE**

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



## 2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative et non exhaustive

### **HABITATION**

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

### **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

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

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

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

### **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

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

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

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

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

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

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

### **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

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

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

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

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

## 3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

<b>Emplacements Réservés</b>			
	<b>Emprises</b>	<b>Objet</b>	<b>Destinataire</b>
<b>n°1</b>	1,04 a	Création d'un espace de stationnement	Commune de Zellenberg
<b>n°2</b>	7,64 a	Création d'un parking	
<b>n°3</b>	1,44 a	Accès à la zone 1AUh	
<b>n°4</b>	1,34 a	Accès à la zone 1AUh	

## 4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNES

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

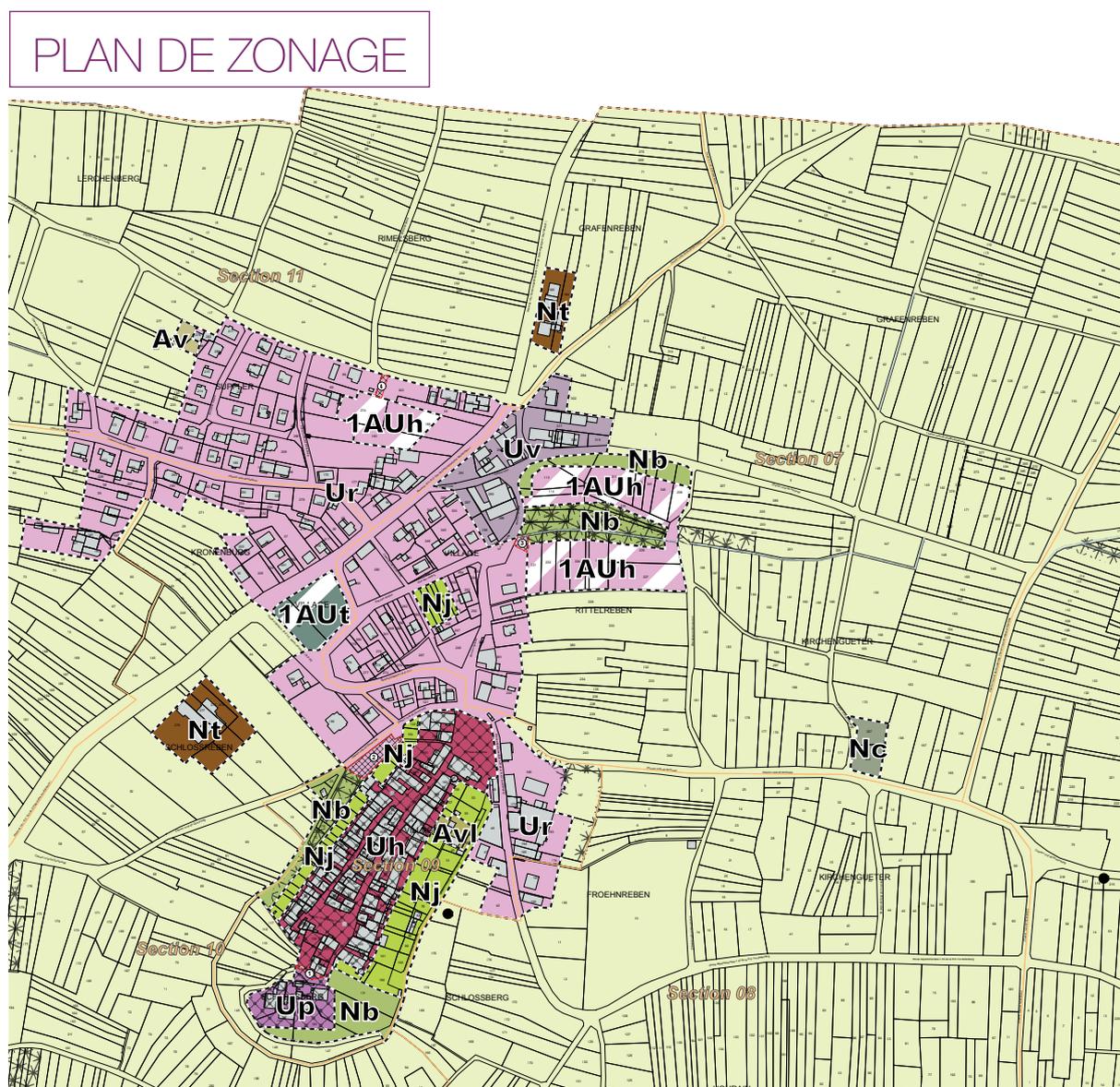
Note : Le potentiel allergisant (pollens) est communiqué par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA)  
 \* Essences réputées non allergisantes mais non mentionnées par le RNSA

## 5. DROIT DE PRÉEMPTION

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont :

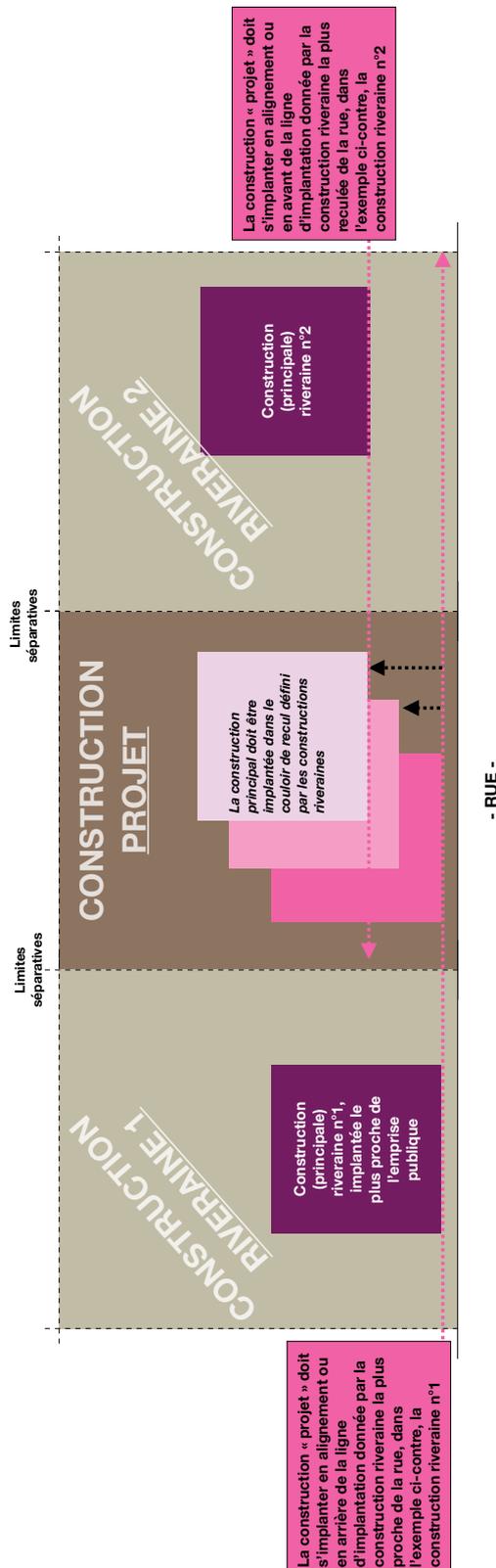
- Les terrains classés en zone U comprenant les secteurs Uh, Ur, Uv et Up.
- Les terrains classés en zone AU comprenant les secteurs 1AUh ET 1AUt.

Le plan de zonage ci-dessous présente les dites zones :



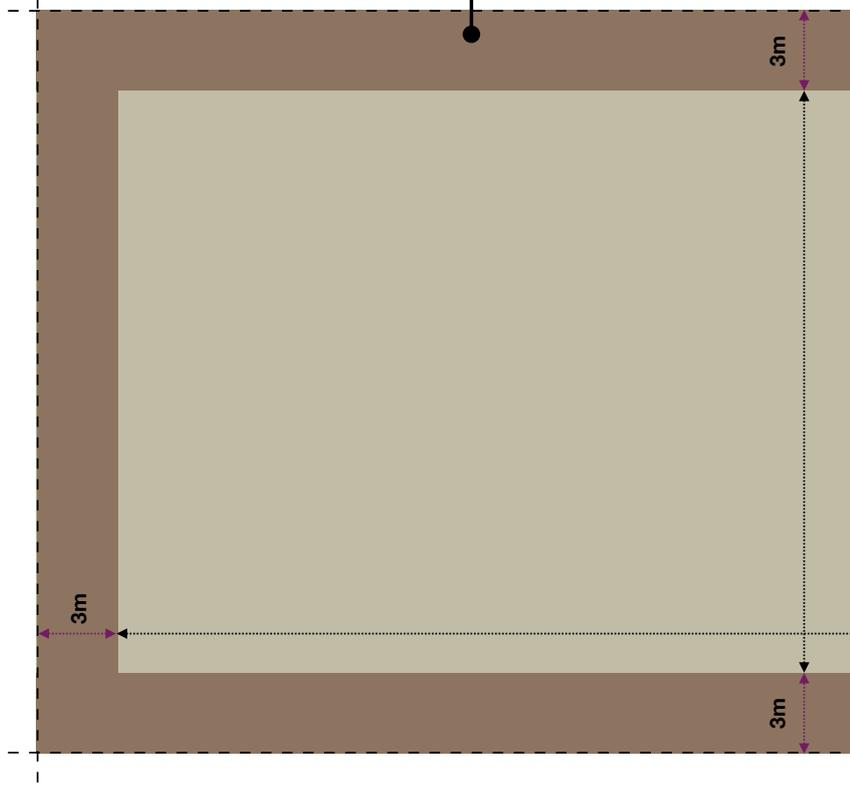
## 6. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

### SCHÉMA DE L'ARTICLE U2a DU RÈGLEMENT



## SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

Limites  
séparatives

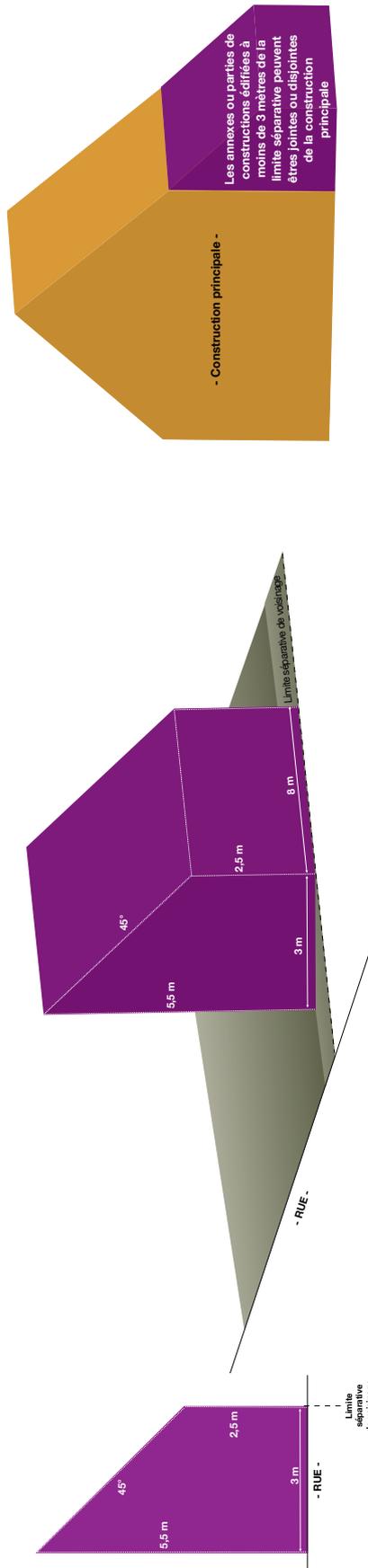


- La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :

- Une hauteur maximale de 2,5 m au droit directe de la limite séparative
- Une pente de toit maximale de 45°
- Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes séparatives de voisinage confondues

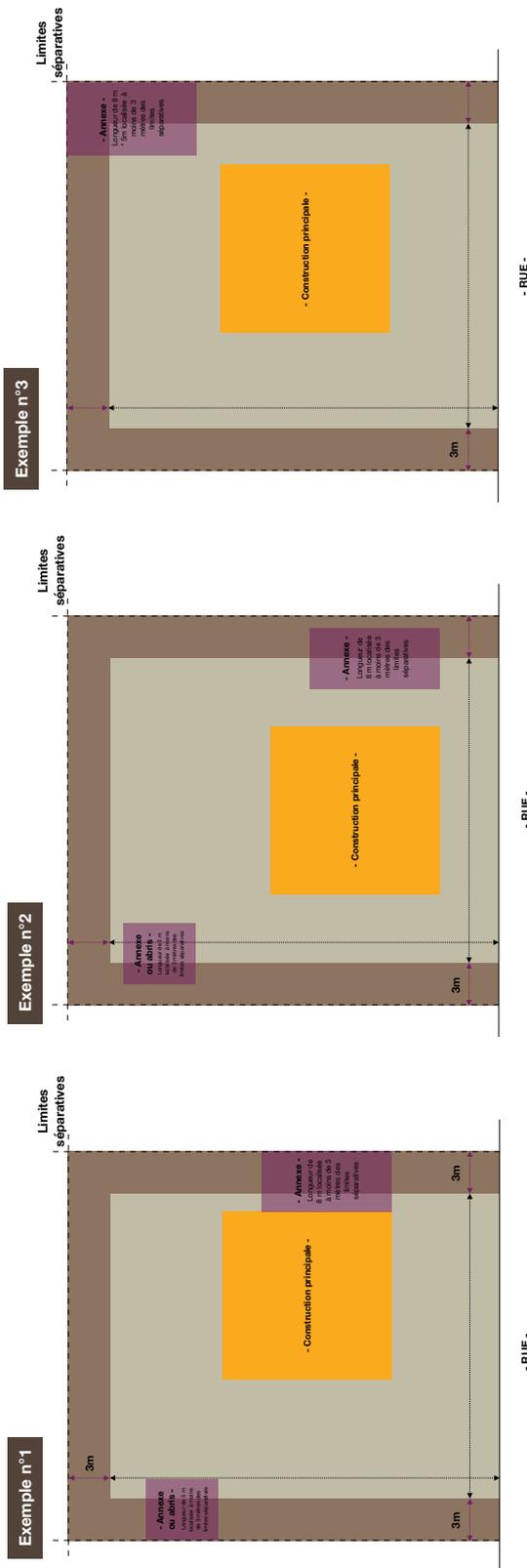


PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

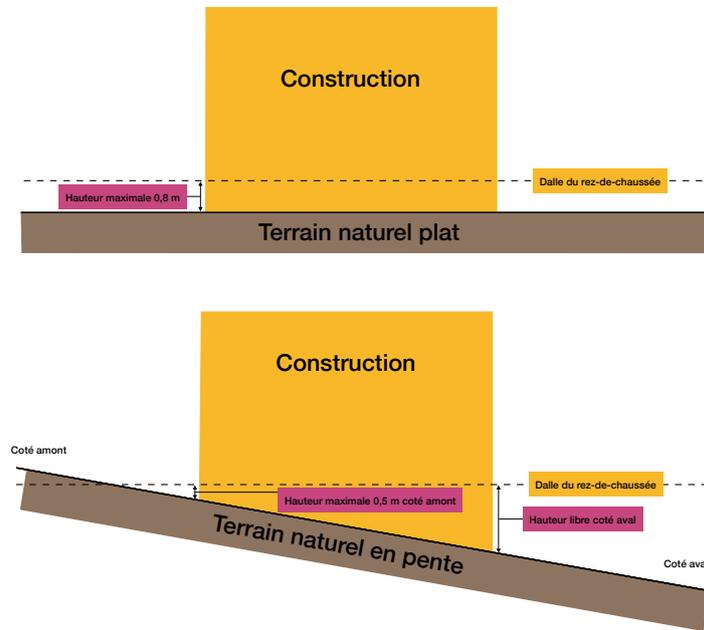


# SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

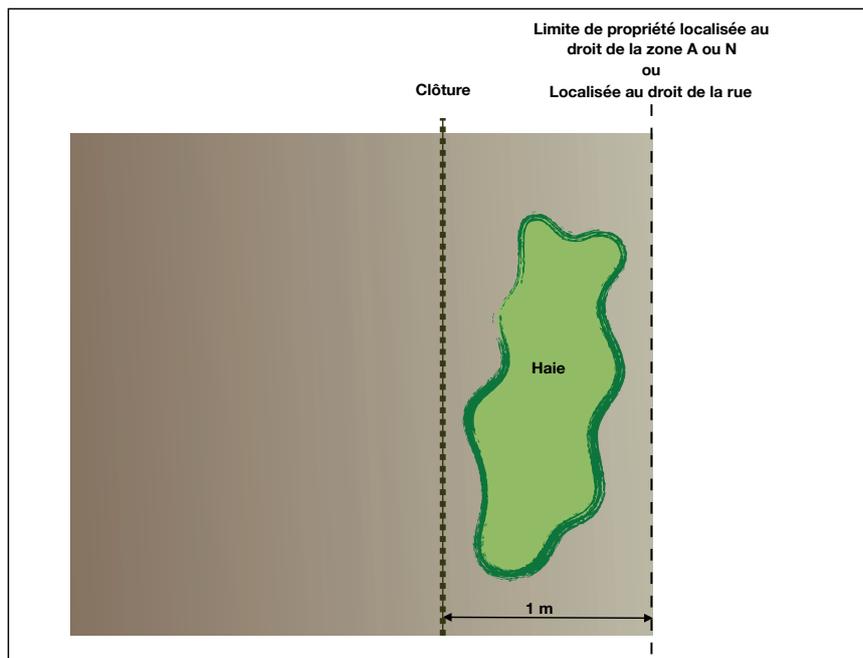
## ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



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



## SCHÉMAS DE L'ARTICLE AUh5 DU RÈGLEMENT



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)**

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

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



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

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

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

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

Dans ce calcul, sont valorisées comme bonus :

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

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



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



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



Illustration des surfaces **imperméables**



Illustration des surfaces **imperméables**

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

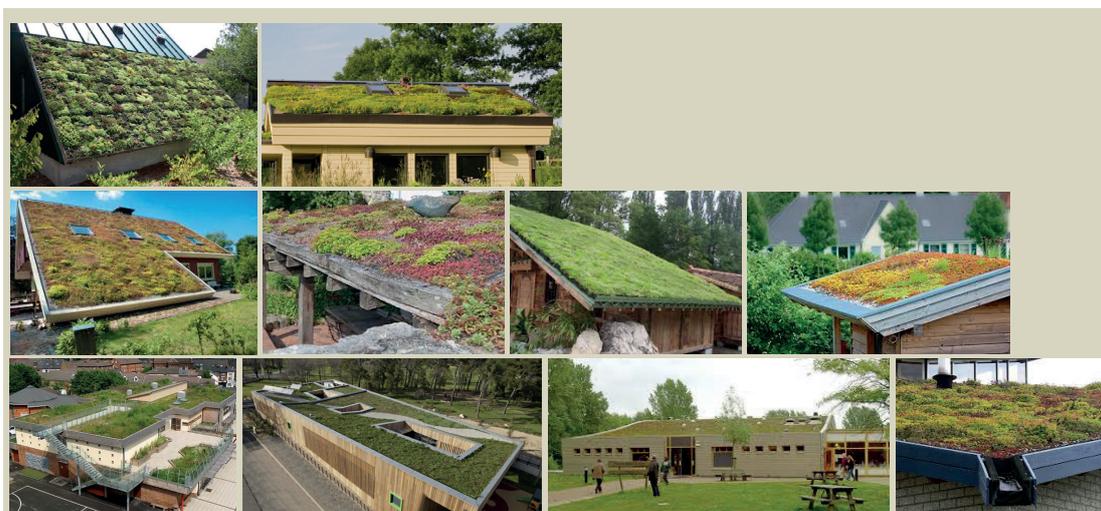
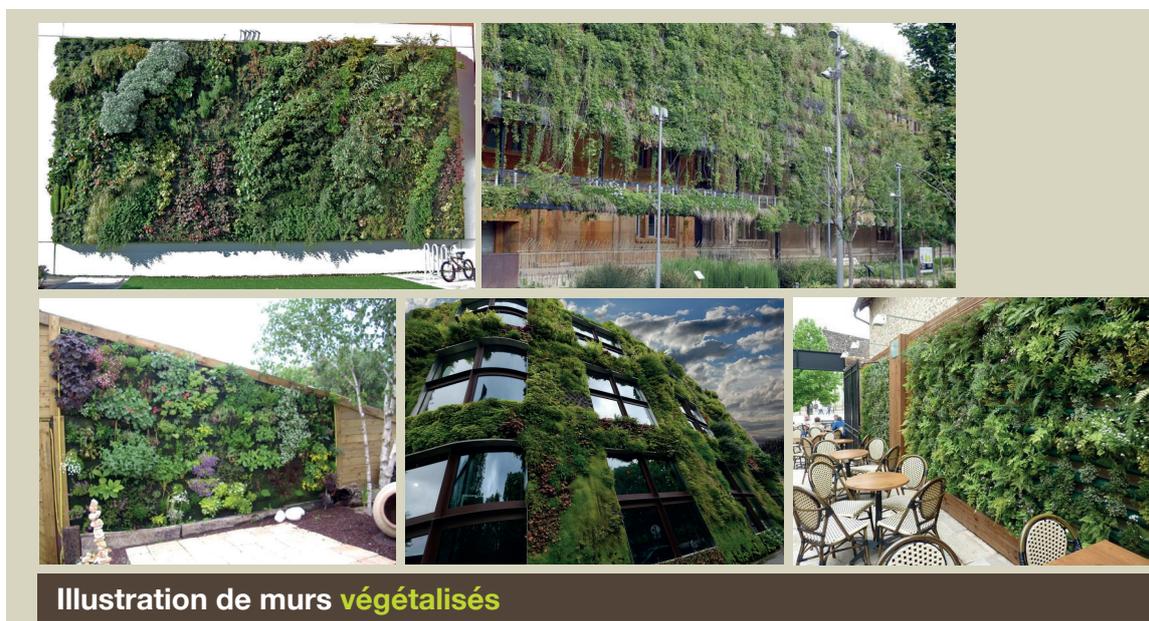


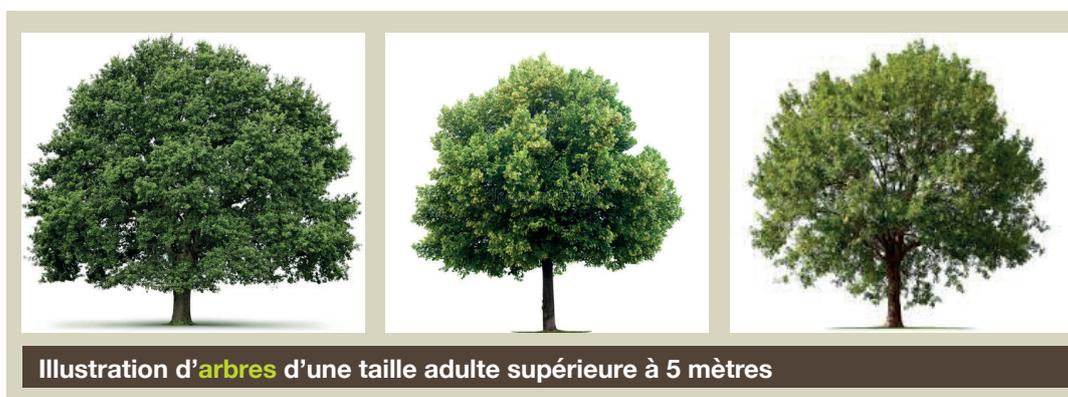
Illustration de toitures ou terrasses **végétalisées**



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



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



## LE CALCUL DU PLT ET DU CBS : ILLUSTRATION ET EXEMPLE

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

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

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

Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de 50 m<sup>2</sup> par arbre qui en découle.

Eléments à renseigner

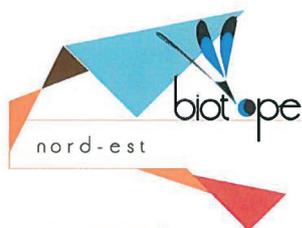
PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre et perméables	1	170 m <sup>2</sup>	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m <sup>2</sup>	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m <sup>2</sup>	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m <sup>2</sup>	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m <sup>2</sup>	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m <sup>2</sup>	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m <sup>2</sup>	0	
<b>SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE</b>		<b>420 m<sup>2</sup></b>	<b>PLT 0,40</b>	<b>CBS 0,58</b>

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

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





2 bis, rue Charles-Oudille  
54 603 Villers-lès-Nancy Cedex  
T. : + 33 (0)3 83 28 25 42  
Fax : + 33 (0)3 83 27 13 61  
[nordest@biotope.fr](mailto:nordest@biotope.fr)

## PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)