

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

**KURTZENHOUSE**

Révision n°2 POS en PLU

04/03/2020

## EXTRAITS DU REGLEMENT

### ENQUETE PUBLIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 16/01/2025

A KURTZENHOUSE



LE MAIRE

Marc MOSER



atip



# Dispositions générales

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### Permis de démolir

- Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir document n°3 - Plan de Zonage) est soumise à autorisation de démolir.

### Edification des clôtures\*

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

### 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 Kurtzenhouse ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## 3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

### • Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

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

Les terrains couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNpi) de la Zorn et du Landgraben approuvé par arrêté préfectoral le 26 août 2010 doivent respecter les prescriptions définies par l'arrêté susvisé (voir document n°8 - annexe PPRI).

#### **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>.

#### **Sols pollués et stockage des déchets**

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/baslas/donnees#/>.

Les anciens sites d'activités devront, préalablement à un changement d'usage et à l'octroi des autorisations d'urbanisme associées, faire l'objet d'études de sols conformément aux dispositions prévues par le code de l'environnement.

#### **Canalisation d'hydrocarbures**

La commune de Kurtzenhouse est traversée dans sa partie nord par la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides de la société Total Petrochemicals France.

Cet ouvrage impacte le territoire de la commune à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et également pour les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (SUP 1, SUP 2, SUP 3).

La zone SUP 1 apparaît dans le document graphique du règlement en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. (voir document n°6a et 6b - annexe Servitudes)

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'environnement, dans ces servitudes d'utilité publique d'effets, Total Petrochemicals France doit être informé de toute évolution et souhaite être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

#### **Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports**

L'arrêté préfectoral du 19/08/2013 et arrêté préfectoral du 19/06/2015 modifiant l'arrêté préfectoral du 19/08/2013, pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore de la ligne ferroviaire Vendenheim- Haguenau et la RD37 au carrefour de la RD 437, est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

## **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**

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...);

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

## 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 et haut débit numérique**

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

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

## **4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE 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 bâtiments ou d'éléments d'architectures à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

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

L'application de ces prescriptions implique que tous les travaux ou extension relatifs aux bâtiments identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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



## Protection du patrimoine paysager

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

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

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). Cette disposition cependant ne s'applique pas à l'ensemble des travaux nécessaires à l'entretien et aux aménagements des routes départementales.
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

L'application de ces prescriptions implique que tous les travaux ou interventions relatifs à des boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 5. 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 inférieure à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

## Voirie

- Les voies et les accès\* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de collecte des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement\* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

## Conditions de desserte par les réseaux

### Eau potable\*

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

### Eaux pluviales

- Voir supra : Dispositions relatives 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.

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

### Opération d'aménagement d'ensemble\*

En application de l'article r.151-21, 3e 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>.



# Zone à urbaniser (AU)

---

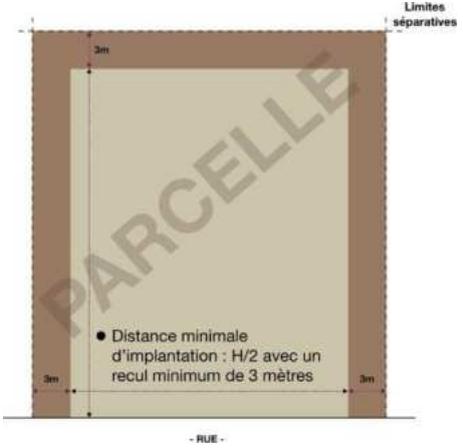
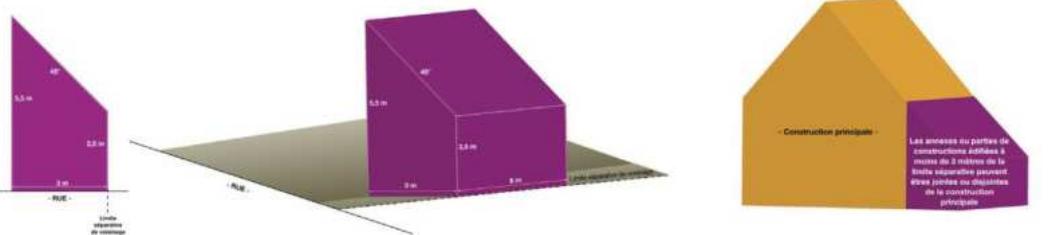
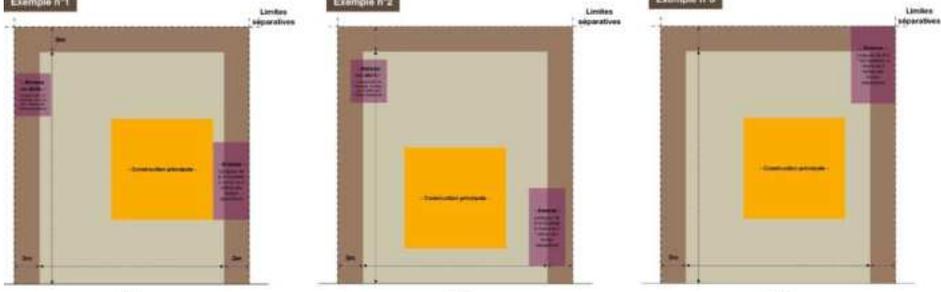
La **zone d'urbanisation future** (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée 4 secteurs :

- Le secteur 1AUh immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle ;
- Le secteur 1AUe d'activités économiques ;
- Le secteur 1AUup d'équipements publics ;
- Le secteur 2AUh constructible à moyen et long terme, destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle.

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
<b>SECTEUR 1AUh</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 et les aménagements destinés :               <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>
<b>SECTEUR 1AUe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <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 équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> <li>aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau) ;</li> <li>activités de service.</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> </ul>
<b>SECTEURS 2AUh 2AUp 2AUu</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs 2AUh, 2AUp et 2AUu sont inconstructibles. Leur constructibilité implique, par une procédure adaptée (telle une modification ou une révision du PLU), leur versement en secteurs 1AUh, 1AUp et 1AUu respectivement. Cependant, y sont autorisés les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul>	
<b>SECTEUR 1AUp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <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 aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul>	<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, sous condition de mettre en place des dispositifs de protection acoustiques au droit des habitations riveraines</li> </ul>

**Article AU2****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

<b>AU2a</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<b>SECTEUR 1AUh</b>	<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.</li></ul>
<b>SECTEURS 1AUe 1AUp</b>	<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 recul est porté à 10 mètres au droit de la route départementale.</li></ul>

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
<p>SECTEUR 1AUh</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance minimale d'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives est fixée à <math>H/2</math> (<i>hauteur de la construction en tout point divisée par deux</i>) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.</li> </ul>	
	<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> </ul>	
<p>PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE</p>		
		
<p>ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE</p>		
		
<p>SECTEURS 1AUe 1AUp</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 (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</li> </ul>	



## Article AU3

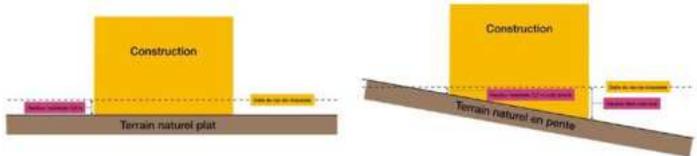
TOITURES ET  
HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

AU3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR 1AUh</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> <li>- De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ou</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Être traitées en toits plats ou toitures terrasses, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées auxdits toits plats dans ce cadre. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur de la construction ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.</li> </ul> <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 30 mètres carrés, les toitures sont libres et non réglementées.</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> <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>
<b>SECTEURS 1AUe 1AUp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures doivent comprendre un à deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques.</li> <li>• <b>Dans le secteur 1AUp, les auvents photovoltaïques sont dispensés de la règle ci-dessus.</b></li> </ul>	

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE AU	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 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur).</li> <li>Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.</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 et commerce de détail	<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 L111-19 du code de l'urbanisme.</li> </ul> <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 pour le personnel, ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients.</li> <li>Chaque emplacement devra représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.</li> </ul>
	Bureaux et activités de services	<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 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher.</li> <li>Chaque emplacement devra 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>

## Article AU5

## ARCHITECTURE ET PAYSAGE

AU5	ARCHITECTURE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT	
Ensemble de la ZONE AU	<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>
	<b>SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Excepté en zone 1AUp</b>, le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :</li> </ul> 
	<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<p><b>Dans l'ensemble des secteurs AU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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> <li><b>Au droit des zones A et N, les clôtures doivent être constituées de haies vives à l'aspect de haies champêtres et de forme libre. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée en complément.</b></li> <li>De manière spécifique, au droit du secteur Anc les limites séparatives seront constituées d'une haie vive « anti-dérive des produits phytosanitaires » d'au-moins 5 mètres de largeur. Cette mesure s'applique à tous les équipements de santé, les équipements scolaires, périscolaires, les équipements d'accueil de la petite enfance, les équipements de santé et les équipements d'accueil de personnes âgées.</li> </ul> <p><b>De plus, dans le secteur 1AUp :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Par exception aux règles ci-dessus, les dispositifs de protection acoustiques (de type mur anti-bruit) valant clôture sont autorisés. Dans ce cas, ces dispositifs doivent être d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres.</b></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> </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 les nouvelles constructions : 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 aux constructions (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 AU6

# TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

AU 6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITIO N GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR 1AUh	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <u>coefficient de surface pleine terre (PLT)</u> et d'un <u>coefficient de biotope par surface (CBS)</u> supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.</li> <li>La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis au <u>coefficient de surface pleine terre (PLT)</u> et au <u>coefficient de biotope par surface (CBS)</u>.</li> </ul>
SECTEUR 1AUe	0,1	0,25	
SECTEUR 1AUp	0,1	0,1	
Ensemble de la ZONE AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis au <u>coefficient de surface pleine terre (PLT)</u> et au <u>coefficient de biotope par surface (CBS)</u>.</li> </ul>		

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

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

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

$$\text{Surface éco-aménagée} = \text{Coefficient d'éco-aménagement} \times \text{surface par type}$$

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

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

### PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface	A RENSEIGNER Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
		PLT	CBS
Espaces verts en pleine terre	170 m2	170	230
Surfaces semi-perméables	100 m2	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	50 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	100 m2	0	
Toitures ou terrasses végétalisées	50 m2	10	
Murs végétaux	0 m2	0	
Arbres de hautes-tiges (50 m² par arbres)	0 m2	0	
<b>SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE</b>	<b>420 m2</b>	<b>0,40</b>	

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

