

## CHAPITRE VI - ZONE AU

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

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

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

#### Sont admis :

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone, toutes installations, occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif ;
- 2.2. **Dans le secteur AUs ;**
  - l'aménagement des bâtiments en place est admise à condition de s'inscrire dans les volumes existants ; dans ce cas, les règles de la zone UC sont applicables.
  - l'aménagement et l'extension des bâtiments artisanaux et industriels existants ainsi que l'adjonction de nouveaux bâtiments aux unités artisanales ou industrielles existantes est admise à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations. Dans ce cas, les règles de la zone UE 3 à 14 sont applicables, et non les articles AU3 à 14.
  - la création d'aires de stationnement dès lors que la surface aménagée reste perméable avec des matériaux adaptés, ainsi que l'aménagement d'espaces verts, sont autorisés hors périmètre de l'emplacement réservé n°22. Ces aménagements ne devront pas limiter la capacité de développement des activités artisanales ou industrielles existantes dans le secteur.
- 2.3. **Dans les secteurs AUc,** les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC seront réalisées soit lors de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :
  - les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - toute opération doit être compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » ;



- les équipements de viabilité nécessaires à l'opération (réseaux et voiries) doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.

Dans les secteurs de mixité sociale, tels que reportés au document n°3e, présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et dénommés :

- **n°1 : Munsterweg 2 ;**
- **n°2 : Munsterweg 1 ;**
- **n°3 : Krummaker ;**
- **n°4 : Rehland ;**
- **n°5 : Herrenpfad ;**
- **n°7 : Neugesetz ;**
- **n°9 : Kleb ;**

Toute opération devra prévoir un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux équivalent à 30% du total de l'ensemble des logements projetés sur celle-ci.

Dans le secteur de mixité sociale n°8 (**Flachsland**), tel que reporté au document graphique n°3e et présenté dans les « orientations d'aménagement et de programmation », toute opération devra prévoir un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux équivalent à 40% du total de l'ensemble des logements projetés sur celle-ci.

- 2.4.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

**3.1.2.** La largeur des voies nouvelles dépendra de l'importance du trafic attendu et des modes de déplacement autorisés par le service gestionnaire de la voirie. Les emprises suivantes s'entendent hors espaces verts et noues nécessaires à la rétention et infiltration des eaux.

En cas de voie nouvelle devant être à double sens et permettre la circulation des véhicules et des 2 roues ainsi que des piétons sur des trottoirs de part et d'autre de la voie, celle-ci aura une largeur minimale de 8,50m.

Pour les autres voies nouvelles, plusieurs configurations adaptées au nombre de logements envisagés sont définies :

- largeur minimum de 7 mètres permettant la circulation en double sens des véhicules et des 2 roues, ainsi que des piétons sur un trottoir ;
- largeur minimum de 5 mètres permettant la circulation en sens unique des véhicules et des 2 roues, ainsi que des piétons sur un trottoir ;
- largeur minimum de 4,5 mètres permettant la circulation en sens unique en zone de rencontre avec véhicules, 2 roues et piétons ;
- largeur minimum de 3 mètres permettant la circulation en double sens uniquement pour les 2 roues et les piétons.

Les voies réservées aux modes de déplacement doux doivent respecter une largeur minimale 1,50 mètres.

**3.1.3.** Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

## **4.2. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

## **4.3. Assainissement**

### **4.3.1. Eaux usées**

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

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions doivent être pourvues d'un dispositif d'assainissement individuel approprié.

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

### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

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

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois :

- l'aménagement d'escaliers et d'auvents ouverts est autorisé dans la limite de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher en-deçà de la distance de 4 mètres ;
- dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres ;

- Les carports sont exemptés des règles de recul par rapport à l'alignement des voies.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, s'agissant de constructions dépassant une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit, et/ou de 11 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.
- 7.3.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur au droit de la limite ne dépasse pas 3,5 mètres et si la longueur totale d'adossement sur limites des bâtiments existants et projetés ne dépasse pas 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives sans dépasser 10 mètres sur une seule limite.
- 7.4.** Des constructions peuvent également être édifiées le long des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement des voies, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble comportant au moins 2 constructions accolées.
- 7.5.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les carports, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.6.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite ; les dispositions de l'article AU 8 sont alors applicables.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés de cette règle.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.

## **Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit<sup>1</sup> enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 9 mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à 15 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.2. Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au-dessus de ces gabarits.

- 10.3. Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

---

<sup>1</sup> Voir Glossaire.

## **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

## **11.3. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente) ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptées de cette règle.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles, des équipements publics ou d'intérêt général, et des carports sont exemptées des dispositions présentées dans le cadre du présent chapitre AU 11.3.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

## **11.4. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,50 mètre de hauteur ; elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres.

Les clôtures ne pourront pas 1,80 mètre de hauteur sur limite séparative.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

## **11.5. Remblais**

Les remblais doivent être réalisés de façon à ce qu'ils ne comportent pas de pente supérieure à 15° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains limitrophes, en ménageant un espace horizontal d'un mètre au moins au droit des limites parcellaires.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.  
Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.2.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction ou de création de surfaces de plancher affectée à l'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies, au moins 2 aires de stationnement par logement, de dimension minimum 2,5 x 5 m, dont au moins 1 aire non close.

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

- 13.1.** La superficie des espaces perméables doit être au moins égale à 30 % de superficie du terrain, dont au moins 10% d'espaces verts avec un arbre à haute tige.  
Cette disposition ne s'applique pas si le terrain est affecté principalement à des activités économiques.
- 13.2.** Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.
- 13.3.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.
- 13.4.** Dans les parties du secteur AUs évoquées à l'article AU 2.2., les aires de stationnement seront perméables et végétalisées. Ces aires devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 3 places créées, avec une superficie en pleine terre de 2 m<sup>2</sup> par arbre.  
Dans tous les cas, l'aménagement de ces aires comportera un traitement paysager adapté, avec des plantations destinées à assurer l'intégration au site.

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

Non réglementé.