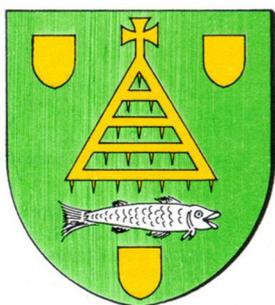


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Guémar



3. Règlement

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 23 juillet 2019



Maire
Umberto STAMILE



Juillet 2019

Les rectifications et compléments apportés aux différents articles du règlement figurent en **caractères italiques gras** et en ~~caractères barrés~~.

Il s'agit des articles suivants :

- **UB 7.2. ;**
- **UE 2, UE 9.1., UE 9.2., UE 9.3., UE 9.4. ;**
- **AU 2.4., AU 6, AU 7, AU 8, AU 9, AU 10.1., AU 10.2., AU 11.2., AU 12, AU 13 ;**
- **Normes minimales de stationnement.**

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I - ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - ZONE UB.....	23
CHAPITRE III – ZONE UE.....	35
CHAPITRE IV– ZONE AU	45
CHAPITRE V - ZONE A.....	61
CHAPITRE VI - ZONE N.....	71
ANNEXES	81
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	84
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	85
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	86
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	88
LISTE DES PLANTATIONS	89
ESPACE BOISE CLASSE ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	90

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GUEMAR délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 20 juillet 2000 ayant fait l'objet de 4 modifications successives.

2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme et en particulier le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à III :

a) la zone UA englobant le secteur UAm

b) la zone UB

Elle comprend les secteurs UBa, UBm, UBi et le sous-secteur UBai.

c) la zone UE comprenant un secteur UEa.

- 3.2.** La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV. Cette zone comprend les secteurs AUa, AUc, AUe et AUm.
- 3.3.** La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V, comprenant les secteurs Ae, Am, Ai et le sous-secteur Aci.
- 3.4.** La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VI, comprenant les secteurs Na, Nb, Nc, Ni et les sous-secteurs Nai et Ncm.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou en cas de reconstruction à l'identique.

5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment".

A GUEMAR, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

6. REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

7. REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE I - ZONE UA

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques et nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.6. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.7. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et ouvrages indispensables à la prévention des risques et aux aménagements hydrauliques.
- 1.8. Toute construction au sein des terrains cultivés à protéger matérialisés au plan de zonage, à l'exception des clôtures.

- 1.9. La démolition des immeubles et autres éléments architecturaux de patrimoine à protéger (murs de clôtures, porches, remparts), repérés au plan de zonage de détail au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.
- 1.10. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- 1.11. Les défrichements des arbres classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.12. A l'intérieur du secteur **UAm**, soumis au risque modéré d'inondation par débordement, et de la zone **UA**, soumise au risque de remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

- 2.3.** Les éléments de patrimoine mentionnés au paragraphe UA 1.9. pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, d'extension, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.

Il est également précisé que le percement d'un mur de clôture à conserver pourra être autorisé dans les deux cas suivants :

- création d'un accès à la propriété, à raison d'un par unité foncière, si sa largeur n'excède pas 4 mètres et à condition qu'il n'existe aucun accès carrossable desservant la propriété ;
- édification d'un immeuble sur l'alignement architectural surbâti d'un mur-clôture à conserver ; dans ce cas, seule la portion de mur qui empêcherait le respect des règles d'alignement obligatoire pourra être démolie.

- 2.4.** A l'intérieur du secteur **UAm**, délimitant les terrains soumis au risque modéré d'inondation par débordement, et en zone **UA**, soumise au risque de remontées de nappe, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, rappelées en annexe au présent dossier.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles 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, avec toutefois une largeur de plateforme minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 60 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage de détail devront être conservés.

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 au présent règlement.

Les accès devront être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique et à garantir la sécurité des usagers, en particulier le long de la RD 106.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

Si la configuration des réseaux le permet, à l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas de nouvelles constructions, les aménagements doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- par des ouvrages dimensionnés de façon suffisante, permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques et privées soit à une distance au moins égale à 4 mètres de cet alignement.
- 6.2.** Toutefois, le long des rues ou sections de rues où des immeubles existants sont érigés à une distance comprise entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies, les constructions nouvelles pourront être implantées dans l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants directement contigus, du même côté de la voie.

- 6.3.** Le long de l'alignement architectural obligatoire, matérialisé sur le plan de zonage de détail, les constructions principales¹ nouvelles donnant sur rue devront être établies à cet alignement ou s'il en existe à l'alignement de voie approuvé.

Cependant, s'il existe déjà, sur une même propriété, une construction principale établie à l'alignement, ou tout autre bâtiment empêchant l'implantation obligatoire à l'alignement visée à l'alinéa précédent, les constructions principales nouvelles ou supplémentaires pourront alors être admises en deuxième position (en retrait).

- 6.4.** Les équipements publics, les postes de transformation électrique, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, les annexes et abris de jardin sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- 6.5.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en saillie du type corniche ou autre à condition :

- de ne pas réduire à moins de 4 mètres la largeur de la voie. Dans le cas contraire, l'isolation devra s'effectuer par l'intérieur de la construction ;
- de ne pas entraver les circulations piétonnes et cyclistes.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

- 7.2.** Toutefois, sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de voies approuvé ou projeté, ou de l'alignement architectural obligatoire visé à l'article UA 6.3., les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives.

¹ CONSTRUCTION PRINCIPALE : celle destinée au(x) logement(s) et activités par rapport à des bâtiments accessoires destinés au stationnement et au rangement.

7.3. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement de voies approuvé ou projeté, ou de l'alignement architectural obligatoire visé à l'article UA 6.3., les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 4 mètres et leur longueur 9 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété ;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur de la façade du bâtiment existant ;

ou

- dans le cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

7.4. La construction en retrait de 40 à 80 centimètres par rapport à la limite séparative (schlupf de tradition locale) est autorisée dans les deux cas suivants :

- si un bâtiment existant sur la propriété voisine est construit avec un même retrait sans ouverture préexistante dans le schlupf ainsi créé et que l'ensemble des deux bâtiments soit d'une architecture similaire ;
- en cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

7.5. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes précédents :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1., UA 7.2., UA 7.3, UA 7.4., les extensions en prolongement du plan de façade ainsi que les agrandissements sont autorisés.

- 7.6.** Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.7.** Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles UA 6, 7, 8, 12 et 13.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 14 mètres. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau moyen du terrain existant avant travaux.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 14 mètres, la reconstruction et les réhabilitations, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** En cas d'implantation à l'alignement architectural obligatoire conformément aux dispositions du paragraphe UA 6.3., la hauteur en tout point de la construction ne pourra être supérieure au double de la distance de ce point par rapport au point le plus rapproché de l'alignement opposé. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de transformation, réhabilitation, reconstruction d'un bâtiment existant.

10.4. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

10.5. Niveau du plancher inférieur

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être défini conformément aux dispositions fixées par le P.P.R.I.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal indiquant, d'une part, la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur fini du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, et d'autre part, le niveau de l'axe de la voie.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 45° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal, ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la pente de toiture n'est pas réglementée.

Pour le corps principal, des constructions à usage d'habitation, les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, sont interdites.

Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les annexes de faible emprise et les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de "qualité".

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications, ainsi que les climatiseurs et installations du type pompe à chaleur devront être implantés de manière discrète et traités de même couleur que les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Les dispositifs solaires, photovoltaïques et thermiques, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

L'isolation par l'intérieur est à privilégier pour les bâtiments anciens. En cas d'isolation thermique par l'extérieur, celle-ci ne devra pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ces caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture etc...

Il conviendra de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture etc...) et de prévoir la remise en place des volets battants.

11.3. Matériaux

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

Les toitures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, sauf celles couvrant les vérandas accolées aux habitations et les annexes du type garage, remise. D'une manière générale, l'aspect et le format des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les pans de bois, encadrements,...) devront être rendus apparents et mis en valeur.

11.4. Clôtures

- Le long des voies

Le long de "l'alignement architectural obligatoire" matérialisé sur le plan de zonage de détail, les clôtures seront constituées d'un mur plein en pierres naturelles laissées apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit non taloché et réalisées de façon à ce qu'elles assurent la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

Leur hauteur totale sera comprise entre 1,60 m et 2 m.

Cette hauteur ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère ancien des lieux.

Le long des autres rues ou parties de rues, les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre. La hauteur du mur bahut ne pourra excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

- Le long des limites séparatives de propriété

Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, d'une palissade à planchage vertical, soit d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets, surmontant ou non un mur-bahut, et/ou d'une haie vive à base d'essences locales sous réserve de ne pas dépasser les limites de la propriété. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,8 mètre.

- En cas de réfection de murs anciens matérialisés sur le plan de zonage de détail, les pierres les constituant devront être rendues apparentes ou pourront être recouvertes d'un enduit non taloché.
- Dans tous ces cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.
- Les clôtures à édifier le long des cheminements piétonniers existants à conserver, matérialisés sur le plan de zonage, devront être réalisées sous forme d'un grillage à larges mailles ou dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut sans que leur hauteur totale puisse excéder 1,4 mètre. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,20 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs ou parties de murs anciens à protéger au titre de l'article UA 1.9.

11.5. Remblais

Les remblais destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, notamment pour l'aménagement de terrasse, sont interdits.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement.
- 12.2.** Dans tous les cas, en ce qui concerne les logements, chaque opération devra comporter au minimum 2 places de stationnement par logement, sauf pour les chambres individuelles.

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.4.** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- 12.5.** Les aires de stationnement devront être traitées en respect du caractère esthétique, pittoresque et patrimonial du centre ancien.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** La superficie des espaces plantés et aménagés doit être au moins égale à la moitié de la superficie des espaces libres.
- 13.2.** Il est précisé, que les aires de stationnement peuvent être considérées comme un espace vert planté à condition qu'elles soient alvéolées et engazonnées.
- 13.3.** Les arbres existants, matérialisés sur le plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est précisé que les plantations à réaliser devront être choisies parmi les essences locales (feuillues, fruitières,...) choisies parmi la liste de plantations figurant en annexe au présent règlement.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

CHAPITRE II - ZONE UB

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou des nuisances pour l'environnement urbain ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - l'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts de véhicules usagés,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement de zone et aux fouilles archéologiques.
- 1.5. Les activités, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.6. Les remblais, mouvements de terrain, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et ouvrages indispensables à la prévention des risques et aux aménagements hydrauliques.
- 1.7. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.

- 1.8. La démolition des immeubles et autres éléments architecturaux de patrimoine à protéger (murs de clôtures, porches, remparts), repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, dont le volume et l'aspect général devront être préservés.

Toutefois, ces éléments de patrimoine pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.

Il est également précisé que le percement d'un mur de clôture à conserver pourra être autorisé dans les deux cas suivants :

- création d'un accès à la propriété, à raison d'un par unité foncière, si sa largeur n'excède pas 4 mètres et à condition qu'il n'existe aucun accès carrossable desservant la propriété ;
- édification d'un immeuble sur l'alignement architectural surbâti d'un mur-clôture à conserver ; dans ce cas, seule la portion de mur qui empêcherait le respect des règles d'alignement obligatoire pourra être démolie.

- 1.9. Les défrichements des arbres classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 1.10. A l'intérieur du secteur **UBm**, à risque d'inondation par débordement modéré, du secteur **UBi** et du sous-secteur **UBai**, soumis au risque d'inondation par débordement élevé, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

- 1.11. Au sein de la zone **UB** et des secteurs **UBa**, **UBm**, **UBi**, et du sous-secteur **UBai**, soumis au risque de remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- 2.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux et bâtiments agricoles existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.3.** Dans le secteur **UBa**, ne seront admis que les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités de sport et de loisirs.
- 2.4.** A l'intérieur du secteur **UBm**, délimitant les terrains soumis au risque d'inondation par débordement modéré, du secteur **UBi** et du sous-secteur **UBai**, soumis au risque d'inondation par débordement élevé, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, rappelées en annexe au présent dossier.
- 2.5.** A l'intérieur de la zone **UB** et des secteurs **UBa**, **UBm**, **UBi**, et du sous-secteur **UBai**, soumis au risque par remontées de nappe, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, rappelées en annexe au présent dossier.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles 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.

La voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements maximum ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 6 logements maximum.

Au-delà de 6 logements à desservir, la voirie devra avoir une largeur de 8 mètres. Cependant, cette largeur pourra être adaptée en fonction de la situation et les caractéristiques des lieux et le nombre total de logements à desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le cheminement présent, matérialisé au plan de zonage, est inscrit comme cheminement piétonnier existant à conserver.

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 au présent règlement.

Les accès donnant sur la RN 83 et sur les bretelles du carrefour dénivelé (RN 83/RD 106) sont interdits.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long de la Route Départementale 106.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur.

4.3.2. Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- par des ouvrages dimensionnés de façon suffisante, permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales collectées en aval des toitures pourront être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, ainsi que des emprises publiques.

Cette distance est portée à 6 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ou recevant du public situés le long de la Route Départementale 106.

Toutefois, les constructions existantes établies à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées, et à moins de 6 mètres de l'alignement de la RD 106, pourront faire l'objet de transformation, réaménagement et extension, en respectant la distance initiale par rapport à la voie. Par ailleurs, les éléments de faible emprise du type auvent, marquise, escalier, peuvent s'implanter à une distance inférieure à 4 et 6 mètres.

- 6.2.** Le long de la Route Nationale 83, la distance minimale d'implantation mesurée par rapport au mur anti-bruit, est fixée à 10 mètres pour les constructions de toute nature sauf pour les piscines et abris de jardins qui devront respecter une distance de 4 mètres.

Le long des bretelles du carrefour dénivelé RN 83/RD 106, la distance d'implantation est fixée à 10 mètres mesurée par rapport à l'emprise publique.

- 6.3.** Les équipements publics, les postes de transformation électriques, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- 6.4.** Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres). Cette distance est portée à 8 mètres dans le secteur **UBa**.

Dans le cas où le bâtiment à construire compte plus de deux niveaux habitables, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

- 7.2.** Sauf dans le secteur **UBa**, en cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres. En outre, la longueur cumulée sur limite séparative ne pourra excéder 12 mètres sur un seul côté et 20 mètres sur deux côtés consécutifs. ***En aucun cas, les limites séparatives ne pourront au total être surbâties sur trois côtés ou plus.***
- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.
- 7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, ainsi que les agrandissements sont autorisées ;
 - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières.
- 7.5.** Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.
- 7.6.** Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2.** Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

UB 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. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure à la moitié de la superficie du terrain, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement, réfection et transformation pourront s'effectuer en utilisant la totalité de l'emprise initiale du bâtiment.
- 9.2.** Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** En cas de toiture-terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans tous les cas, la hauteur maximale de 12 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux ne pourra être dépassée.
- 10.3.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à 12 mètres, la reconstruction, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.
- 10.5.** Dans le secteur **UBa**, quelle que soit la forme du bâtiment, au faîte du toit, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres.
- 10.6. Niveau du plancher inférieur**

Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être défini conformément aux dispositions fixées par le P.P.R.I.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal indiquant, d'une part, la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur fini du bâtiment ou de l'installation à construire quelque soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, et d'autre part le niveau de l'axe de la voie.

- 10.7.** En cas d'installation de panneaux solaires, la hauteur maximale de 12 mètres ne pourra être dépassée pour ce type de dispositifs.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront, par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

11.4. Matériaux

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

11.5. Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée et les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées. Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits. La pente des remblais, notamment destinée à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.7. Clôtures

Le long des voies

Les clôtures seront constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Dans tous les cas, la hauteur du mur-bahut ne pourra excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture.

Toutefois, en bordure de la RD 106, ces clôtures pourront être constituées :

- soit par un mur plein ;
- soit par un mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Dans tous les cas, la hauteur totale de ces dispositifs ne devra pas excéder 1,60 mètre.

En outre, les murs pleins sur rue d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sont également autorisés pour être en harmonie avec les clôtures des propriétés adjacentes constituées de murs pleins.

Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1,60 mètre et de ne pas dépasser les limites de la propriété.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Le long des limites séparatives de propriétés

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets monté ou non sur un mur-bahut, dont la hauteur totale ne devra pas excéder 1,6 mètre. La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,50 mètre.

Ces clôtures pourront également être constituées d'une haie vive à base d'essences fruitières ou feuillues, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1,60 mètre et de ne pas dépasser les limites de la propriété.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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 des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13. 1.** Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement et majoritairement parmi des essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 13.3.** Dans le secteur **UBa**, l'ensemble des espaces libres devra être planté et aménagé, et les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillus, fruitiers, ...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le site.
- 13.4.** Les arbres matérialisés sur le plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

CHAPITRE III – ZONE UE

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :

- Les activités, occupations et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage exclusif d'habitat et de commerce de détail.
- Les constructions à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme et matérialisés au plan de zonage.
- A l'intérieur du secteur **UEa** affecté par le risque d'inondation par débordement modéré et par le risque de remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

Dans la zone UE sont admis :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions de l'article UE 11.3. ;
- les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises ;
- les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitations environnantes ;
- les constructions et installations nécessaires aux activités artisanales, de bureaux, industrielles et de services ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- sauf dans le secteur **UEa**, les logements de service dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone, à condition :
 - qu'ils soient incorporés dans les bâtiments d'activités, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent ;
 - que la surface par logement n'excède pas 100 m².
- **les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite de 30 % de l'emprise initiale, s'il n'y a pas création de nouveau logement et de manière non cumulative ;**
- **la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., liées à des maisons d'habitation, selon une emprise au sol maximale équivalente à l'emprise au sol initiale de la construction d'origine ;**
- **les annexes, dissociées ou non, du type remise, garage si elles sont étroitement liées à des bâtiments existants à usage d'habitation, à condition que leur emprise, hors bâtiment d'habitation, n'excède pas 50 m² par unité foncière ;**
- **les piscines liées aux bâtiments existants à usage d'habitation.**

Dans la zone **UE** stricte, les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

A l'intérieur du secteur **UEa**, soumis au risque d'inondation par débordement modéré et au risque par remontées de nappe, les occupations et utilisations du sol sont réglementées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, rappelées en annexe au présent dossier.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres, sauf dans le secteur **UEa** où ce seuil est fixé à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule 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 au présent règlement.

Les entrées cochères des parcelles, bordant le domaine public, devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue, afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété en un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur et destiné au traitement exclusif des effluents domestiques.

4.3.2. Eaux pluviales

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.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette distance est portée à 20 mètres, de part et d'autre le long de la ligne ferroviaire Strasbourg-Bâle, mesurée par rapport au rail extérieur de la voie principale côté Ouest et côté Est.

- 6.2.** Les constructions et installations nécessaires et liées exclusivement au fonctionnement de services publics situées sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ne sont pas soumis aux dispositions prévues par le présent article.

- 6.3.** Les postes de transformation électrique ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UE ou au secteur UEa, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 m).

- 7.2.** Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone UE ou du secteur UEa, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées dans le cadre d'une servitude de cour commune liant deux propriétés.

- 7.4.** Les postes de transformation électrique, les constructions et installations nécessaires et liées exclusivement au fonctionnement de services publics situées sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ne sont pas soumis aux dispositions prévues par le présent article.

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

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** *Les extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sont limitées à 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative.*

- 9.2.** *La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devra s'effectuer selon une emprise au sol maximale équivalente à l'emprise au sol initiale de la construction d'origine.*

- 9.3.** *L'emprise au sol des annexes, dissociées ou non, liées à des habitations existantes, est limitée à 50 m² par unité foncière.*

- 9.4.** *Pour les autres types de construction, il n'est pas fixé de règles.*

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Hauteur maximum des constructions

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions de toute nature est fixée à 12 mètres, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

10.2. Niveau du plancher inférieur

Dans l'ensemble du secteur **UEa**, le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être défini conformément aux dispositions fixées par le P.P.R.I.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations relatives au secteur susvisé devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal indiquant, d'une part, la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur fini du bâtiment ou de l'installation à construire, quelque soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, et d'autre part le niveau de l'axe de la voie.

- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes, tours et autres superstructures reconnus indispensables sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du site devront être recherchées.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier sont autorisés à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Elles pourront également être constituées exclusivement d'une haie vive à base d'essences locales (feuillues, fruitières,...) sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 1,60 mètre et de ne pas dépasser les limites de la propriété.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées et plantées.
- 13.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement.
- 13.4.** Les espaces boisés ainsi que les plantations à réaliser, matérialisés au plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UE 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

UE 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

CHAPITRE IV– ZONE AU

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2** ;
- les constructions à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- à l'intérieur de la zone **AU** et des secteurs **AUa et AUm**, soumis au risque d'inondation par débordement modéré et au risque par remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier ;
- à l'intérieur du secteur **AUe** soumis au risque par remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier ;
- dans le secteur **AUc**, les activités à usage exclusif de stockage.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **AU et des secteurs **AUa, AUe, AUc** et **AUm** :**

- les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général ;
- les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydraulique et de protection ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.3., AU 2.4. et AU 2.5. ;

- la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, à condition :
 - qu'il n'y ait pas création de logements ;
 - que l'opération ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.

2.2. A l'intérieur de la zone **AU** et des secteurs **AUm** et **AUa**, soumis au risque d'inondation par débordement modéré et au risque par remontées de nappe, les occupations et utilisations du sol sont également réglementées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

2.3. Dans les secteurs **AUa et AUa1**, les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que chaque opération porte sur une superficie minimale de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares,
- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

2.4. Dans le secteur **AUc**, réservé à l'extension de la zone d'activité intercommunale du Muehlbach, les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, d'activités industrielles et artisanales non polluantes et de bureaux, ainsi qu'aux activités commerciales liées à ces activités, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par les constructeurs ou les aménageurs et réalisés selon un plan d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur permettant une organisation et une desserte interne cohérentes.

Au sein du secteur **AUc**, **les logements** destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements sont admis à condition :

- qu'ils soient limités à un logement par établissement ;
- **qu'ils soient incorporés aux établissements ;**
- que la surface de plancher soit limitée à **30 %** de la surface de plancher des bâtiments destinés à l'activité, sans toutefois excéder **80 m²** par logement autorisé, extension éventuelle comprise ;

En outre, aucune extension des logements actuels et futurs n'est autorisée.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

Dans ce secteur **AUc**, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant au plan de zonage le long du ruisseau du Muehlbach, sont soumis à autorisation.

2.5. Dans le secteur **AUe**, les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, aux activités artisanales et connexes à l'agriculture à condition :

- qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes, qu'elles justifient d'une bonne qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site et le paysage environnant, et qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou dont la réalisation est financièrement programmée ;
- que les équipements propres à l'opération soient pris en charge par les constructeurs ou les aménageurs et réalisés selon un plan d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur permettant une organisation et une desserte interne cohérentes ;
- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

En outre, s'appliquent également au secteur **AUe**, soumis au risque par remontées de nappe, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf dans le secteur **AUc** où ce seuil est fixé à 10 mètres.

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.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers.

Dans les secteurs **AUe** et **AUc**, les entrées cochères des parcelles, bordant le domaine public, devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Les accès donnant sur la RN 83 sont interdits.

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

4.1. Eau potable

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

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'eau potable, les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration individuel répondant aux normes en vigueur destiné au traitement exclusif des effluents domestiques.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collecteur.

Dans le secteur **AUe**, en l'absence de réseau collecteur, les eaux pluviales devront être infiltrées sur place.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Secteur AUa et AUa1

L'implantation des constructions principales par rapport aux voies publiques existantes ou par rapport aux voies publiques principales à créer devra s'effectuer avec un recul maximal de 20 mètres et de manière à assurer une continuité et un rythme de front bâti. En cas d'implantation en retrait de l'alignement de la voie à créer, la partie laissée libre devra être aménagée et entretenue.

Secteur AUe et AUc

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, sauf :

- le long de la ligne ferroviaire Strasbourg-Bâle où cette distance est portée à 20 mètres mesurée par rapport au rail extérieur de la voie principale côté Ouest ;

Toutefois, les constructions et installations nécessaires et liées exclusivement au fonctionnement de services publics situées sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ne sont pas soumis à ces dispositions.

- le long de la RN 83 où cette distance est portée à 35 mètres mesurée par rapport à l'axe de la voie de circulation la plus proche du bâtiment à construire.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs AUa et AUa1

7.1. A moins que la construction ne soit édiflée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect $L \geq H/2$ minimum 3 mètres).

En cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur des constructions sur cette limite ne pourra dépasser 4 mètres.

7.2. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes et sous réserve d'une harmonie architecturale d'ensemble.

Secteurs AUc et AUe

7.3. Par rapport aux propriétés limitrophes à ces secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :

- 6 mètres dans le secteur **AUc** (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 6 m) ;
- 4 mètres dans le secteur **AUe** (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 m).

7.4. Par rapport aux propriétés à l'intérieur de ces secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H/2$ minimum 4 mètres).

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.

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

Secteurs AUc et AUe

Pour des raisons de sécurité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Secteurs AUa et AUa1

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, un garage, une piscine, il n'est pas fixé de règle.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Secteurs AUa et AUa1

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser la moitié de la superficie du terrain.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise.

Secteurs AUc et AUe

Il n'est pas fixé de règle.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** Dans les secteurs **AUa et AUa1**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout principal du toit et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** *Dans le secteur AUa1*, en cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 8 mètres. Au-delà de cette hauteur, il ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous réserve que ce dernier présente une emprise n'excédant pas 70 % de l'emprise du niveau directement inférieur. Dans tous les cas la hauteur maximale de 12 mètres, par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux, ne pourra être dépassée.
- 10.3.** Dans le secteur **AUc**, la hauteur maximum des constructions de toute nature est fixée à 12 mètres, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.4.** Dans le secteur **AUe**, la hauteur maximum des constructions de toute nature est fixée à 10 mètres, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux. En cas d'extension du silo existant dans ce secteur, la hauteur autorisée pourra atteindre, sans la dépasser, celle du silo existant.
- 10.5.** Dans les secteurs **AUa, AUa1, AUc et AUe**, les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants. En cas d'installation de panneaux solaires, la hauteur maximale de 12 mètres ne pourra être dépassée pour ce type de dispositifs.

10.6. Niveau du plancher inférieur

A l'intérieur de la zone **AU** et des secteurs **AUm, AUa, AUa1** et **AUe**, le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être défini conformément aux dispositions fixées par le P.P.R.I.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations relatives à la zone et aux secteurs susvisés devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal indiquant, d'une part, la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur fini du bâtiment ou de l'installation à construire quelque soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, et d'autre part le niveau de l'axe de la voie.

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

Secteurs AUa, AUa1, AUc et AUe

11.1. Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Secteurs AUa et AUa1

11.2. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront, par leur volumétrie, architecture et proportions, s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 45° sauf pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquelles les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la pente de toiture n'est pas réglementée.

Dans le secteur AUa1, la pente et la forme des toitures ne sont pas réglementées.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.3. Façades

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

11.4. Matériaux

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

11.5. Toitures

Les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

11.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits. La pente des remblais, notamment destinée à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15 %.

11.7. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes. Les clôtures pourront être constituées de haies-vives composées d'essences figurant préférentiellement et majoritairement sur la liste jointe en annexe au présent règlement à condition de ne pas dépasser les limites de la propriété.

Les haies droites, hautes et masquantes à base exclusivement de résineux sont interdites.

Secteurs AUc et AUe

11.8. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples et l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier sont autorisés à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

11.9. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.10. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures sur rue mais pourront en plus être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences choisies préférentiellement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

Les clôtures pourront être constituées de haies-vives composées d'essences figurant préférentiellement et majoritairement sur la liste jointe en annexe au présent règlement à condition de ne pas dépasser les limites de la propriété.

AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Secteurs AUa, AUa1, AUe et AUc

- 12.1.** Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe. 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.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 x 5,00 m lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements. Des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.
- 12.3.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Secteurs AUa et AUa1

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. Il devra être planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² d'espace planté.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies de préférence parmi des essences locales, fruitières ou feuillues, choisies parmi la liste de plantations recommandées figurant en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Secteurs AUc et AUe

- 13.3.** Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues. Tout projet d'implantation sera accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.
- 13.4.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.
- 13.5.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 4 places.

13.6. Le cortège végétal situé le long du ruisseau du Muehlbach, matérialisé au plan de zonage, est classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

CHAPITRE V - ZONE A

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone présente également un grand intérêt du point de vue paysager, écologique et patrimonial.

La zone A comprend :

- un secteur **Ae** inscrit pour permettre l'implantation d'une exploitation d'élevage ;
- le secteur **Ai** délimité pour tenir compte du risque d'inondation élevé selon le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht ; ce secteur comprend un sous secteur **Aci** mis en place autour de bâtiments agricoles existants ;
- le secteur **Am** délimité pour tenir compte du risque d'inondation modéré selon le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut des berges des cours d'eau.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements des arbres de plein champ classés à conserver au titre de l'article 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme» ainsi que tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides et notamment les drainages, mises en eau, imperméabilisation, affouillements, remblais, dépôts divers ;

- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers repérés au plan de zonage comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme».
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.
- A l'intérieur du secteur **Ai** soumis au risque d'inondation par débordement élevé et du secteur **Am** et du sous-secteur **Aci**, soumis au risque d'inondation par débordement modéré, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.
- A l'intérieur des secteurs **Ae**, **Ai**, **Am** et du sous-secteur **Aci**, et pour partie de la zone **A**, soumis au risque par remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.
- Tous travaux et aménagements de nature à porter atteinte à la conservation des sites Natura 2000.
- Les constructions au sein des anciennes décharges matérialisées au plan de zonage.
- Les cribs à maïs dans le secteur **Ai**.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans les secteurs **Ae** et **Am** et dans le sous-secteur **Aci** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions des articles A 1 et A 11,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif, ainsi qu'à l'exploitation des eaux souterraines en vue de l'alimentation eau potable des communes,
- les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydraulique et de protection ;

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation, à condition que la surface au sol n'excède pas 12 m² et la hauteur totale 3 mètres,
- les cribs à maïs, d'une hauteur maximum de 6 mètres, à établir sur pilotis dans le secteur exposé à des risques d'inondation.

2.2. A l'intérieur du secteur **Ai**, soumis au risque d'inondation par débordement élevé et au sein du secteur **Am** et du sous-secteur **Aci** soumis au risque d'inondation par débordement modéré, sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008 et aux conditions fixées par ce plan, rappelées en annexe au présent dossier.

2.3. A l'intérieur de la zone **A**, en partie, et au sein des secteurs **Ae**, **Am**, **Ai** et du sous-secteur **Aci**, soumis au risque par remontées de nappe, sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008 et aux conditions fixées par ce plan, rappelées en annexe au présent dossier.

2.4. En zone **A** exclusivement, sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole déjà présente et à la vente directe de produits agricoles, ainsi que les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et locaux annexes du type remise, garage, s'il n'y a pas création de nouveaux logements, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vue de la réglementation en vigueur ;
- que les constructions et installations soient implantées à proximité directe des bâtiments agricoles déjà existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

2.5. En secteur **Ae** sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ainsi que celles nécessaires à la vente directe de produits agricoles, à condition que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vue de la réglementation en vigueur,
- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole d'élevage, à condition :
 - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire ;
 - que leur réalisation soit obligatoirement postérieure ou concomitante aux bâtiments principaux d'exploitation ;
 - qu'elles ne comportent pas plus de 1 logement dont la Surface de Plancher ne pourra être supérieure à 150 m².

2.6. Dans le sous-secteur **Aci**, exposé au risque modéré d'inondation, sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles, à condition que :

- le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vue de la réglementation en vigueur :
- soient respectées les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht.

2.7. Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la réalisation des ouvrages inscrits en emplacements réservés.

2.8. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés et des arbres de plein champ, classés à conserver au titre de L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès donnant sur la RN 83 et sur les bretelles du carrefour dénivelé (RN83/RD106) sont interdits. Le long des routes départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière. Si celle-ci est desservie par plusieurs voies, les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si l'accès est établi sur la voie la moins fréquentée.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf en cas de transformation et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 35 mètres de l'axe de la R.N. 83 ;
- 20 mètres, de part et d'autre le long de la ligne ferroviaire Strasbourg-Bâle, mesurée par rapport au rail extérieur de la voie côté Ouest et côté Est.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations liées aux infrastructures linéaires, notamment celles nécessaires à la circulation ferroviaire.

Par ailleurs, les abris destinés à protéger les installations électriques d'irrigation ainsi que les équipements et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, pourront être implantés à une distance au moins égale à 4 mètres mesurée par rapport à l'alignement des voies ou des emprises publiques, à l'exception de la ligne ferroviaire Strasbourg-Bâle.

Enfin, les constructions devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dans le secteur **Ae**, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction projetée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (d'où le prospect $L \geq H$ minimum 4 mètres).

7.2. Les constructions et installations nécessaires et liées exclusivement au fonctionnement de services publics situées sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ne sont pas soumis aux dispositions prévues par le présent article.

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

Il n'est pas fixé de règles.

A 9 : Emprise au sol des constructions

La surface au sol d'un abri destiné à protéger les installations électriques d'irrigation autorisé au paragraphe A 2.1., ne pourra excéder 12 m².

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs définies ci-après seront mesurées par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

- 10.1. La hauteur maximum des silos à usage agricole est fixée à 13 mètres.
- 10.2. La hauteur maximum des crips à maïs est fixée à 6 mètres.
- 10.3. Dans le secteur **Ae** et le sous-secteur **Aci**, les nouvelles constructions ne pourront dépasser la hauteur maximale de 10 mètres.
- 10.4. La hauteur des abris d'irrigation ne pourra excéder 3 mètres.
- 10.5. Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes admises au paragraphe A 2.2. ne pourront excéder la hauteur de 10 mètres. En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur excède celle autorisée respectivement, la hauteur du bâtiment à construire pourra atteindre, sans la dépasser, celle de la construction existante.
- 10.6. Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être défini conformément aux dispositions fixées par le P.P.R.I.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations relatives à la zone et aux secteurs susvisés devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal indiquant, d'une part, la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur fini du bâtiment ou de l'installation à construire, quelque soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, et d'autre part le niveau de l'axe de la voie.

10.7. S'il n'en résulte pas une atteinte majeure au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, les hauteurs mentionnées ci-dessus peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments agricoles

D'une manière générale, les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, devront garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades devront comporter au moins partiellement un bardage bois.

Les toitures des constructions autorisées devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

11.3 Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

11.4 Autres constructions

Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation devront, par leur traitement architectural, contribuer à une bonne insertion dans le site et le paysage.

11.5. Remblais

Les remblais sont interdits dans le secteur **Ai**.

Dans le reste de la zone **A**, ils sont autorisés, s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et s'ils ne sont pas destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction notamment pour l'aménagement de terrasse.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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 des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les espaces boisés et arbres de plein champ, matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espace boisé classé à conserver», sont soumis au régime de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les prés-vergers et prairies, matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme».

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

CHAPITRE VI - ZONE N

La zone **N** englobe les espaces boisés de la commune. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique.

Cette zone comprend en outre les secteurs suivants :

- **Na** et son sous-secteur **Nai** délimités autour de constructions dispersées au sein de la zone agricole et naturelle ;
- **Nb** à vocation d'accueil d'installations de sport et de loisirs ;
- **Nc** mis en place autour des remparts et son sous secteur **Ncm** à risque modéré d'inondation ;
- **Ni** délimité pour tenir compte du risque d'inondation élevé selon le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres du haut des berges des cours d'eau.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.
- Le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme», ainsi que tous travaux ou occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides et notamment les drainages, mises en eau, imperméabilisation, affouillements, remblais, dépôts divers ;

- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des prés-vergers repérés au plan de zonage comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 123-1-III-2° du Code de l'Urbanisme».
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux et aménagements de nature à porter atteinte à la conservation des sites Natura 2000.
- Dans le secteur **Nc** et le sous-secteur **Ncm** sont interdits la démolition des immeubles et autres éléments architecturaux (tels que les murs de clôtures, porches, remparts médiévaux, ...) destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage.
- A l'intérieur des secteurs **Ni**, soumis au risque d'inondation élevé, et au sein des sous-secteurs **Ncm** et **Nai**, soumis au risque d'inondation modéré, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.
- A l'intérieur des secteurs **Ni**, **Nc**, **Ncm** et **Nai**, et en partie à l'intérieur du secteur **Na**, soumis au risque de remontées de nappe, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N**, y compris dans les secteurs **Ni**, **Na**, **Nb**, **Nc** et dans les sous-secteurs **Nai** et **Ncm**, sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions des articles N1 et N 11,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les constructions, installations nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif, notamment liés aux captages d'eau potable,
- les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydraulique et de protection ;

2.2. Dans l'ensemble de la zone **N** mais à l'exception des secteurs **Na, Nb, Nc** et **Ni** sont admis :

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et des sites et à leur mise en valeur récréative.

2.3. Dans le secteur **Na** et le sous-secteur **Nai** sont admises :

- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et des annexes existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., dans la limite de 30 % de l'emprise initiale, s'il n'y a pas création de nouveau logement et de manière non cumulative ;
- la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., selon une emprise au sol maximale équivalente à l'emprise au sol initiale de la construction d'origine ;
- les annexes, dissociées ou non, du type remise, garage si elles sont étroitement liées à des bâtiments existants à usage d'habitation, à condition que leur emprise, hors bâtiment d'habitation, n'excède pas 50 m² par unité foncière ;
- les piscines.

2.4. Dans le secteur **Nb** sont admis les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

2.5. Dans le secteur **Nc** et le sous-secteur **Ncm** sont admis les travaux d'entretien (réfection de couverture, de bardage) à l'exclusion :

- des travaux de terrassement ou d'installations diverses impliquant la création de fondation ;
- les modifications d'aspect (ajout de menuiseries...).

Par ailleurs, les éléments de patrimoine mentionnés à l'article N 1, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, transformation ne portant pas atteinte au caractère architectural et patrimonial ancien. Il est également précisé que le percement d'un mur de clôture à conserver pourra être autorisé à raison d'UN par unité foncière, s'il n'existe aucun accès desservant déjà la propriété. La largeur de cet accès ne pourra excéder 1 mètre si la propriété est desservie par un cheminement piétonnier matérialisé sur le plan de zonage.

- 2.6.** A l'intérieur du secteur **Ni**, autorisant les extensions inférieures à 20 m² des constructions existantes, soumis au risque élevé d'inondation, et au sein des sous-secteurs **Ncm** et **Nai**, soumis au risque d'inondation modéré, sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008 et aux conditions fixées par ce plan, rappelées en annexe au présent dossier.
- 2.7.** A l'intérieur des secteurs **Ni**, **Nc**, **Ncm** et **Nai**, et en partie à l'intérieur du secteur **Na**, soumis au risque de remontées de nappe, sont admises les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, dont les dispositions sont rappelées en annexe au présent dossier.
- 2.8.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur **Nc** et le sous secteur **Ncm**, les cheminements piétonniers matérialisés sur le plan de zonage devront être conservés.

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 et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf en cas de transformation, reconstruction et extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport aux voies :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ;
- 25 mètres par rapport à l'alignement des RD.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés publics.

Dans le secteur **Na** et le sous-secteur **Nai**, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul minimal correspondant à la distance actuelle de recul par rapport aux voies des constructions existantes.

Dans le secteur **Na**, les constructions devront respecter une distance de recul minimale de 20 mètres, de part et d'autre le long de la ligne ferroviaire Strasbourg-Bâle, mesurée par rapport au rail extérieur de la voie côté Ouest et côté Est. Dans cet intervalle ne sont admises que les extensions limitées à 25m² d'emprise des bâtiments existants. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages et installations nécessaires à la circulation ferroviaire.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur **Na**, la distance comptée horizontalement de tout point des extensions des constructions existantes et des annexes, dissociées de la construction principale au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans ce secteur, les annexes dissociées de la construction principale peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que la hauteur sur cette limite ne dépasse pas 4 mètres et que la longueur cumulée sur limite n'excède pas 10 mètres sur un seul côté et 15 mètres sur deux côtés consécutifs.

Enfin dans le secteur **Na**, les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devront s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Dans la zone **N** stricte et dans les secteurs **Ni** et **Nb**, la hauteur maximum des constructions et installations de toute nature est limitée à 8 mètres mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

- 10.2.** Dans le secteur **Nc** et le sous-secteur **Ncm**, en cas de réaménagement d'un bâtiment existant, la hauteur initiale ne pourra être dépassée. En cas de reconstruction d'un mur existant, la hauteur initiale devra être respectée.
- 10.3.** Dans le secteur **Na**, les extensions des constructions existantes ne pourront être supérieures à la hauteur initiale du bâtiment. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.4.** Le niveau du plancher inférieur de toutes constructions et installations devra être défini conformément aux dispositions fixées par le P.P.R.I.

Toutes les demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal indiquant, d'une part, la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur fini du bâtiment ou de l'installation à construire quelque soit l'affectation ou la destination des locaux, à l'exclusion de vide-sanitaire d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre, et d'autre part le niveau de l'axe de la voie. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le secteur **Na** aux terrains non soumis au risque de remontées de nappe.

- 10.5.** S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, les hauteurs mentionnées ci-dessus peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1.** Dans l'ensemble de la zone **N** et des secteurs **Na, Nb, Ni** et dans les sous-secteurs **Nai et Ncm**, les constructions et installations par leurs teintes, aspect extérieur, volume et implantation devront garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) seront autorisées.

Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

- 11. 2.** Dans le secteur **Nc** et sous-secteur **Ncm**, les matériaux utilisés devront présenter un aspect suffisant de finition et s'harmoniser avec le paysage urbain environnant.

Les couleurs criardes et agressives seront interdites.

Les clôtures à édifier le long des limites séparatives de propriétés, seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,20 mètre.

Les clôtures à édifier le long des voies et emprises publiques, y compris le long des cheminements piétonniers, seront constituées d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets surmontant un mur bahut en pierres de taille d'une hauteur maximale de 0,30 mètre. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,40 mètre. Les encadrements de porte en grès sont à conserver.

Les dispositions des articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux murs ou parties de murs anciens à protéger au titre de l'article N1 du présent règlement, étant précisé qu'en cas de réfection de ceux-ci, les pierres les constituant devront être rendues apparentes ou pourront être recouvertes d'un enduit non taloché.

11.3. Remblais

Dans la zone **N** et dans les différents secteurs, ils sont autorisés, s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises et s'ils ne sont pas destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction notamment pour l'aménagement de terrasse.

N 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération d'aménagement, 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 des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les espaces boisés matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espace boisé classé à conserver» sont soumis au régime de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les prés-vergers et prairies, matérialisés au plan de zonage, sont repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme».

13.3. Les abords des constructions et installations devront être plantés d'essences locales (feuillues, fruitières,...) afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage. Cette végétation devra être renforcée autour des constructions et installations perceptibles depuis les principales infrastructures de transports terrestres.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles dans le cadre du présent P.L.U.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	84
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	85
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	86
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	88
LISTE DES PLANTATIONS.....	89
ESPACE BOISE CLASSE ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	90

REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

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 ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.111-15

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.111-21

Le permis de construire 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.

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : la "surface de plancher" de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Normes établies selon la Surface de Plancher

Habitat collectif

- jusqu'à 200 m² de Surface de Plancher, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher, il sera rajouté 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher, ce chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.

Maison individuelle ou habitat individuel groupé :

- jusqu'à 170 m² de Surface de Plancher, 2 places ;
- Au-delà de 170 m² de Surface de Plancher, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher.

Normes établies selon le nombre de logements

- Studio : 2 places ;
- Appartement à partir de 2 pièces : 2 places ;
- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places

~~En outre, sauf en zone UA et en secteur UAm, pour les immeubles collectifs, il sera rajouté 3 places par tranche de 5 logements en vue de l'accueil des visiteurs.~~

Dans tous les cas, pour les constructions comptant plusieurs logements, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé pour le stationnement des vélos.

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences seniors : 1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+ aire de service
- commerces isolés : 60% de la S.P. minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2 000 m² : 100 % S.P. + places de livraison (100 m² minimum)

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

LISTE des PLANTATIONS

Une haie libre champêtre	Une haie gourmande	Un bosquet ou une haie pour les oiseaux	Une haie rustique
Amélanchier	Amélanchier	Alisier blanc	Abélia
Aubépine	Cassissier	Alisier torminal	Berbéris
Cerisier à grappe	Cornouiller mâle	Aubépine épineuse ou monogyne	Cognassier du Japon
Charme	Coudrier	Chêne pédonculé	Deutzia
Cognassier du Japon	Epine-vinette	Coudrier	Daphné
Cornouiller sanguin	Framboisier	Epine-vinette	Groseillier à fleurs
Noisetier	Genévrier	Houx	Kolkwitzia
Coronille emerus	Groseillier rouge ou à maquereaux	Merisier	Lilas
Epine-vinette	Prunellier épinenoire	Prunellier épinenoire	Rosier botanique
Fusain d'Europe	Prunier myrobolan	Rosier des chiens	Seringat
Sureau rouge à grappes	Roncier des bois	Sorbier des oiseleurs	Spirée
Nerprun purgatif	Eglantier	Sureau noir ou rouge à grappes	Viburnum
Troène des bois	Sureau noir		Weigélia
Viorne lantane	Vigne		
Viorne obier			

+ tous les arbres fruitiers traditionnels

ESPACE BOISE CLASSE ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

