

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Buhl

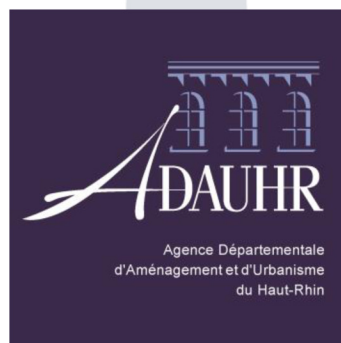


3c. Règlement

ÉLABORATION
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du **MAIRIE**

11 SEP. 2017

Le Maire



Septembre 2017

68530 BUHL

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - ZONE UB.....	19
CHAPITRE III - ZONE UC	29
CHAPITRE IV – ZONE UE	37
CHAPITRE V– ZONE AU	45
CHAPITRE VI - ZONE A.....	55
CHAPITRE VII - ZONE N.....	61
ANNEXES	69
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	72
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	76
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	78
LISTE DES PLANTATIONS	79
ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	80

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BUHL 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 du présent P.L.U. se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 13 octobre 1999, ayant fait l'objet de deux procédures de modification approuvées successivement le 12 septembre 2005 et le 22 mars 2010.
- 2.2. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 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.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à IV
 - a) la zone UA qui comprend un secteur UAi ;
 - b) la zone UB qui comprend les secteurs UBa et UBi ;
 - c) la zone UE ;
 - d) la zone UC qui comprend le secteur UCa ;

- 3.2. La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V. Cette zone comprend les secteurs AUa, incluant un sous-secteur AUa1, AUb, AUc et AUd.
- 3.3. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VI, comprenant les secteurs Aa, Ae, Ai et le sous-secteur Aai.
- 3.4. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VII, comprenant les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Ni ainsi que le sous-secteur Nai.

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.111-15 du Code de l'Urbanisme "Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

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

6. REGLES DE PROSPECT, D'EMPRISE ET DE HAUTEUR (ARTICLES 6-7-9-10)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes, postes de transformation d'électricité, ouvrages de transport d'électricité, de télécommunications et de gaz.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 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.
- 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 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'attraction 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.

- 1.8. La démolition des constructions à protéger repérées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 1.9. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- 1.10. A l'intérieur du secteur **UAi**, sont interdites les occupations et utilisations du sol définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, 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 constructions mentionnées au paragraphe UA 1.8. pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de changement d'affectation sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine.
- 2.4. A l'intérieur du secteur **UAi**, délimitant les terrains soumis au risque modéré d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, 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.

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 devront être aménagés de manière à ne pas entraver la libre circulation des véhicules sur la voie publique.

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.

4.3.2. Eaux pluviales

En cas de nouvelle construction, 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- 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 d'eaux pluviales.

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

UA 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

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

- 6.1.** Les constructions principales¹ donnant sur rue devront être implantées avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.2.** Les constructions existantes implantées à plus de 5 mètres de l'alignement de la voie pourront faire l'objet d'extension ou d'agrandissement, quelle que soit leur distance par rapport à la voie.
- 6.3.** Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural matérialisé sur les documents graphiques, les constructions principales nouvelles devront être implantées le long de cet alignement.

D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :

- si la largeur de la parcelle est inférieure à 6 mètres ;
 - si la largeur cumulée des constructions principales déjà édifiées sur l'alignement est équivalente à la moitié de la largeur totale de la parcelle au droit de l'alignement ;
 - pour l'extension des constructions existantes.
- 6.4.** Dans le cas des terrains ayant une construction principale en première position, les constructions en deuxième position sont admises et ne sont donc pas soumises aux dispositions des articles UA 6.1. et UA 6.3.
- 6.5.** Les équipements publics, aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte, pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement. Les annexes et abris de jardin pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimal de 4 mètres.
- 6.6.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en encorbellement du type balcon, corniche, oriel...
- 6.7.** Sauf en cas d'extension de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges de la Lauch.

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

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées :

- soit sur limite séparative ;
- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres ;

7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit sur limite séparatives sans que pour une propriété plus de la moitié de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions. En outre, la hauteur sur limite séparative des constructions ne pourra excéder 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres ;

Les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées 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.

7.3. Le bassin des piscines enterrées ou semi-enterrées non couvertes devra s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

- 7.4.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre.
- 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. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade ainsi que les agrandissements sont autorisés.
- 7.6.** Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en recul de ces limites.

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

- 8.1.** Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, 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 totale des constructions au faîtage est limitée à 14 mètres. La hauteur s'apprécie en tous points de la construction par rapport au terrain existant avant travaux. La hauteur à l'égout principal du toit est limitée à 9 mètres.
- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction et la réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** 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.

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

11.1. 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.

11.2. 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.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les bâtiments présentant des décors en pierres et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée, sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois...Il conviendra, alors, de reproduire ces éléments par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de toiture...).

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.

11.4. Toitures

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures de toiture devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écaille ou de tuiles à emboîtement dont la couleur devra s'harmoniser avec celle des toitures avoisinantes. Par ailleurs, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 45°.

Toutefois, pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment ainsi que pour les annexes au bâtiment principal sont admis les toits plats ou à faible pente végétalisés ou non ainsi que des types de couverture différents, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

En outre, pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la pente de toiture n'est pas réglementée et les toits plats ou toiture terrasses sont autorisés.

11.5. Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications 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.

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

11.7. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

11.8. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures devront garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est fixée à 2 mètres, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple surmontant ou non un muret dont la hauteur ne pourra excéder 0,5 mètre. Toutefois, des panneaux pleins sont également autorisés sous réserve d'une insertion satisfaisante dans le site et l'environnement et du respect du caractère des lieux avoisinants.

Ce dispositif peut être doublé ou non d'une haie-vive composée d'essences majoritairement fruitières ou feuillues.

La réalisation d'une clôture sous forme d'une haie simple est également autorisée.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple surmontant ou non un muret dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour être en harmonie avec les murets des propriétés adjacentes.

Les claustras et panneaux pleins sont interdits en ce qui concerne les clôtures sur rue.

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

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques 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.

- 12.2.** 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

Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de préserver le caractère esthétique, pittoresque et patrimonial du centre ancien.

UA 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

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 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. 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'attraction 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.
- 1.7. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.
- 1.8. A l'intérieur du secteur **UBi**, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, 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. A l'intérieur du secteur **UBi**, délimitant les terrains soumis au risque modéré d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, 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. Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une largeur minimale de plateforme de 4 mètres. Toutefois, ce gabarit pourra être adapté en fonction de la nature des projets.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement de rayon minimal de 7 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 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.

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.

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- 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.

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

UB 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

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 par rapport à l'alignement des voies. Cette distance est portée à 10 mètres le long de la RD 430.
- 6.2.** Sauf en cas d'extension de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges de la Lauch et des autres cours d'eau.
- 6.3.** Les constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'article UB 6.1. peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect des impératifs relevant de la sécurité de la circulation.
- 6.4.** Les équipements publics, les postes de transformation électriques et les annexes des constructions principales pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement.

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 UB 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, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** En cas de construction sur limite séparative, la hauteur de la construction 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.
- 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 entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8 ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- 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 aux deux unités foncières concernées ;
- les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

7.5. Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées, non couvertes, devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives

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

8.1. Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, 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.

9.2. Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Sauf dans le secteur **UBa**, au faite du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 12 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 8 mètres.
- 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 ;
 - que ce dernier niveau respecte un recul par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.

Dans tous les cas la hauteur maximale de 12 mètres au sommet de la construction 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, les 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**, au faite du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 10 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 5 mètres.

En cas de toit plat ou de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 7 mètres au sommet de l'acrotère.

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

11.1. 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.

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées 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.

11.2. 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.

11.3. Matériaux

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

11.4. 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.

11.5. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Dans le secteur **UBa**, les murs de soutènement devront faire l'objet d'un traitement présentant un aspect de type muret en pierres sèches.

11.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures, de conception simple, devront garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées par des dispositifs à claire voie ou à lattis de bois surmontant ou non un mur bahut qui ne devra pas dépasser 0,50 mètre, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des dispositifs à claire voie ou à lattis de bois surmontant ou non un mur bahut qui ne devra pas dépasser 0,50 mètre. Toutefois, des panneaux pleins sont également autorisés sous réserve d'une insertion satisfaisante dans le site et l'environnement et du respect du caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives peuvent être doublées ou non d'une haie-vive composée d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

La réalisation d'une clôture sous forme d'une haie simple est autorisée.

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

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques 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 d'essences fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

UB 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

CHAPITRE III - ZONE UC

Articles

UC 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.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 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'attraction 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.
- 1.8. La création de nouvelles exploitations agricoles d'élevage.

UC 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 existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

UC 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 et une largeur adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, 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 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. Le long de la rue de Murbach, les accès devront être aménagés de manière à garantir la sécurité des usagers.

UC 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.

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- 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.

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

UC 5 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1. Sauf en cas d'extension de construction existante, les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 4 mètres par rapport l'alignement de la rue du Rimlishof ;
- avec un recul minimal de 6 mètres par rapport l'alignement de la rue du Murbach.

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

6.2. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques et les équipements publics peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait maximum de 20 mètres de cet alignement.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2. Toutefois, au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives, à condition que leur hauteur sur limite séparative ne dépasse pas 4 mètres et que leur longueur sur limite séparative de dépasse pas 12 mètres au total sans excéder 8 mètres sur un seul côté du terrain.

7.3. Les dimensions indiquées ci-dessus en UC 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 UC 7.1. et UC 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8 ;
- les postes de transformation électriques pourront être implantés sur limites séparatives ou en retrait de ces limites ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UC 7.1. et UC 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, ainsi que les agrandissements sont autorisées.
- les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol du type abri de jardin peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

7.5. Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées, non couvertes, devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

8.1. Sauf en cas de réfection, réhabilitation d'une construction existante, 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.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Sauf dans le secteur **UCa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les 20 % de la superficie du terrain.

9.2. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise des constructions.

9.3. Dans le secteur **UCa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les 30 % de la superficie du terrain.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 10 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 5 mètres.

En cas de toit plat ou de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 7 mètres au sommet de l'acrotère.

- 10.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 10.3.** 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.

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

11.1. 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.

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées 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.

11.2. 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.

11.3. Matériaux

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

11.4. 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.

11.5. Remblais – Murs de soutènement

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Les murs de soutènement devront faire l'objet d'un traitement présentant un aspect de type muret en pierres sèches.

11.6. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures, de conception simple, devront garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre. Elles seront constituées par des dispositifs à claire voie ou à lattis de bois surmontant ou non un mur bahut qui ne devra pas dépasser 0,50 mètre, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation à l'angle de deux voies publiques.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des dispositifs à claire voie ou à lattis de bois surmontant ou non un mur bahut qui ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives peuvent être doublées ou non d'une haie-vive composée d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

La réalisation d'une clôture sous forme d'une haie simple est autorisée. Les claustras et panneaux de bois plein sont interdits.

UC 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.

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

13. 1. La superficie des espaces plantés sous forme de jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager ne pourra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies préférentiellement parmi les essences locales, fruitières ou feuillues figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

UC 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

CHAPITRE IV – 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.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- La création de nouvelles exploitations agricoles.
- Les piscines enterrées.
- Les extensions des constructions à usage exclusif d'habitation existantes.

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

2.1. Dans la zone UE sont admis:

- les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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, commerciales, de bureaux, industrielles et de services.
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les logements de service dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone, à condition :
 - qu'ils soient exclusivement destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements ;
 - qu'ils soient incorporés dans les bâtiments d'activités, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent ;
 - que la surface de plancher du logement ne dépasse pas 100 m².

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, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées sous forme d'une place de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Il n'est pas fixé de règles.

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 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres.

- 6.2.** Les postes de transformation électriques et les équipements publics peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit avec un retrait maximum de 20 mètres de cet alignement.

- 6.3.** Sauf en cas d'extension de bâtiments existants, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges de la Lauch.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE

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

7.2. Par rapport aux propriétés à l'intérieur de la zone UE

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à ces limites.

- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Néant.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Au faîte du toit ou à l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain préexistant avant travaux.
- 10.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure, les extensions et transformations sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 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 est autorisée 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 et sur limites séparatives 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.

Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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 et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

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 locales fruitières ou feuillues figurant sur la liste jointe 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.
- 13.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement.

UE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

CHAPITRE V– 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**.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les travaux nécessaires aux routes et ouvrages hydrauliques ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4. ;
- l'extension mesurée des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU.

2.2. Dans les secteurs **AUa**, **AUb** et le sous-secteur **AUa1**, les constructions et installations à usage d'habitation, de services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat 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 des secteurs,
- que chaque opération porte soit sur la totalité du secteur, soit sur une superficie minimale de 50 ares ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 50 ares,
- que les activités à vocation économique demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat,
- que l'aménagement des secteurs 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.

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

- que la dépollution du site soit assurée et réalisée,
- que les opérations garantissent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines et naturelles 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 les activités à vocation économique demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat,
- 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 **AUd**, les constructions et installations à vocation d'hébergement touristique, aux conditions suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines et naturelles limitrophes et une insertion satisfaisante et exemplaire dans le paysage environnant et le site,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte, une organisation 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 et de manière à ne pas créer des enclaves non urbanisables,
- que toutes les constructions et installations demeurent compatibles avec le voisinage à caractère d'habitat,
- 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.

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

Tous secteurs

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.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum.

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

Tous secteurs

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. 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.

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.

Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble déboureur-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 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

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

Tous secteurs

L'implantation des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer devra s'effectuer soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimal de deux mètres par rapport à cet alignement.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tous secteurs

7.1. A moins que la construction ne soit édifiée 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. En cas d'implantation de maisons accolées par le pignon ou maison en bande, cette hauteur sur limite séparative pourra être portée à 10 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.

AU 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.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Secteurs AUa, AUb, AUD et sous-secteurs AUa1 et AUai

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

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

Secteur AUc

Il n'est pas fixé de règle.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Secteurs AUa, AUc et sous secteurs AUai et AUa1

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 12 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 8 mètres.

Dans le secteur **AUc**, pour des motifs d'ordre architectural et symbolique, la hauteur maximale pourra être portée à 15 mètres dans le cas d'un seul bâtiment pour tout le secteur, dont l'emprise au sol devra être limitée.

- 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.** Dans le sous-secteur **AUa1**, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :
- deux niveaux droits en cas de toiture terrasse ou tout plat ;
 - 1 niveau droit et un niveau sous comble en cas de toiture en pente.
- 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.

Secteur AUb

- 10.5.** Au faite du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 10 mètres. En outre, la hauteur maximale à la gouttière principale calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 5 mètres.

En cas de toit plat ou de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Secteur AUd

- 10.6.** Au faite du toit, la hauteur maximale de la construction, calculée en tous points à partir du terrain naturel existant avant travaux, est limitée à 6 mètres.

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

Tous secteurs

11.1. 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.

En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées 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.

11.2. 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.

11.3. Matériaux

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

11.4. 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.

11.5. Remblais – Murs de soutènement

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Dans les secteurs **AUb** et **AUd**, les murs de soutènement devront faire l'objet d'un traitement présentant un aspect de type muret en pierres sèches.

11.6. 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 sous forme de haie-vive composée d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

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

Dans tous les cas, les clôtures, de conception simple, devront garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations avoisinantes.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètre et celle des clôtures sur limites séparatives à 2 mètres.

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

Tous secteurs

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 AUb, AUd et sous-secteurs AUa1 et AUai

- 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. Une superficie minimum de 20% du terrain de construction devra être plantée.
- 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 figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Secteur AUc

- 13.3.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être aménagés, traités et entretenus dans un souci de mise en valeur du site. Les aires de stationnement devront être accompagnées d'un plan de végétalisation à base d'essences locales fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

AU 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

CHAPITRE VI - ZONE A

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute 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.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles notamment au sein du périmètre de protection rapprochée du forage A.E.P. matérialisé au plan de zonage.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- La démolition des murets traditionnels en pierres sèches présents dans le vignoble.

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 **Aa, Ae, Ai** et le sous-secteur **Aai** sont admis,

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 11,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable, ainsi que les travaux nécessaires aux routes et ouvrages hydrauliques,

- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes dans la limite de 30 % de l'emprise initiale et ce, de manière non cumulative.

2.2. A l'intérieur du secteur **Ai** et du sous-secteur **Aai**, délimitant les terrains soumis au risque modéré d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, rappelées en annexe au présent dossier.

2.3. En secteur **Aa** et sous secteur **Aai**, délimités en vue de préserver le vignoble classé AOC, l'édification de murets devra s'effectuer en pierres sèches traditionnelles. Toutefois, les murs de soutènement en béton sont autorisés sous réserve d'un parement en pierre de ces ouvrages.

2.3. En secteur **Ae** les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation d'élevage.

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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à 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 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

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.

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 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.

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

Néant.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur **Ae**, l'emprise au sol des constructions est limitée à la moitié de la surface du terrain.

Les extensions des maisons d'habitations existantes et l'adjonction d'annexes ne pourront excéder 30 % de la l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Par rapport au niveau du terrain naturel préexistant, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres en tous points de la construction. Cette hauteur est portée à 8 mètres dans le secteur **Ae**.

10.2. En cas d'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.

10.3. S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur de 6 mètres peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnus indispensables.

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

Constructions et bâtiments agricoles d'élevage, secteur Ae

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect, un volume, des teintes et être implantées de manière à garantir une insertion satisfaisante au site, au paysage et à l'environnement.

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.

Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grillages de type agricole ou fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Les clôtures ne devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons,...) et des insectes marcheurs.

Les murs-clôtures existants pourront être reconstruits en conservant leur aspect initial.

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.

A 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

CHAPITRE VII - ZONE N

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.
- 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, notamment au sein du périmètre de protection rapprochée du forage A.E.P. matérialisé au plan de zonage.
- L'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et à moins de 10 mètres du Murbach, sauf en cas d'extension de construction existante.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.1.
- Le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 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, plantations de résineux, dépôts divers.
- La destruction de la roselière repérée au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- Les défrichements au sein des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1- et L 113-2 du Code de l'Urbanisme matérialisés au plan de zonage.
- Toute construction et installation au sein des anciennes décharges matérialisées au plan de zonage.
- La démolition des murets traditionnels en pierres sèches matérialisés au plan de zonage.

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 **Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Ni** et dans le sous-secteur **Nai** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **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 aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers,
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable, ainsi que les travaux nécessaires aux routes et ouvrages hydrauliques.

sauf dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt ainsi que les abris destinés aux randonneurs ;

2.2. Dans le secteur **Na** et le sous secteur **Nai** sont admis les abris de jardins d'une emprise au sol limitée à 8 m² et d'une hauteur maximum de 3 mètres.

2.3. Dans le secteur **Nb** sont admises, pour la totalité du secteur, la réfection, la reconstruction de l'abri de pêche existant, dont l'emprise au sol ne pourra dépasser 250 m².

2.4. Dans le secteur **Nc** sont admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de la structure d'hébergement touristique existante.

2.5. Dans le secteur **Nd** sont admis les aires de jeux, de loisirs et de sports ouvertes au public ainsi que les abris de structure légère d'une emprise maximale de 100 m².

- 2.6.** Dans le secteur **Ne** sont admis, sous réserve d'une remise en état préalable des lieux, les abris pour animaux à raison d'un par unité foncière d'une emprise maximale de 20 m² et d'une hauteur limitée à 4 mètres.
- 2.7.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.8.** A l'intérieur du secteur **Ni** et du sous-secteur **Nai**, délimitant les terrains soumis au risque modéré d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Lauch approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2006, rappelées en annexe au présent dossier.
- 2.9.** L'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes dans la limite de 30 % de l'emprise initiale et ce, de manière non cumulative.
- 2.10.** Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la réalisation des ouvrages inscrits en emplacements réservés.

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.

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

Il n'est pas fixé de règles.

N 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 la distance suivante par rapport aux voies :

- 6 mètres par rapport à l'axe des routes communales, chemins ruraux et chemins forestiers ;

- 25 mètres par rapport à l'alignement des RD. Dans le secteur **Nc**, cette distance est ramenée à 6 mètres.

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

Par ailleurs, sauf en cas d'extension d'une construction existante, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette marge de recul est portée à 10 mètres le long du Murbach.

N 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 doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Dans le secteur **Na** et le sous-secteur **Nai**, les abris de jardins pourront s'implanter sur limite séparative ou en retrait de ces limites.
- 7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. Les extensions des maisons d'habitations existantes et l'adjonction d'annexes ne pourront excéder 30 % de la l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative.
- 9.2. Les abris de jardins autorisés dans le secteur **Na** et le sous secteur **Nai** ne pourront excéder une emprise au sol de 8 m².
- 9.3. En cas de réfection ou reconstruction, l'abri de pêche existant dans le secteur **Nb** ne pourra dépasser 250 m² d'emprise.
- 9.4. Dans le secteur **Nc**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- 9.5. Les abris destinés aux activités de loisirs admis en secteur **Nd** ne pourront excéder une emprise maximale de 100 m².
- 9.6. L'emprise au sol des abris pour animaux autorisés dans le secteur **Ne** est limitée à 20 m².

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 Au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ou d'une maison d'habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.

S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, la hauteur de 8 mètres peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

10.2. En tous points par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, la hauteur des constructions est limitée à :

- 3 mètres dans le secteur **Na** et le sous secteur **Nai**, pour les abris de jardins.
- 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage ans le secteur **Nb**, pour l'abri de pêche.
- 5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage dans le secteur **Nc**.
- 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage ans le secteur **Nd**, pour abris nécessaires aux activités de loisirs.
- 4 mètres au faîtage dans le secteur **Ne** pour les abris pour animaux.

10.3. Dans le secteur **Nc**, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à la hauteur maximale des bâtiments existants dans le secteur.

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

11.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter des teintes, un aspect extérieur, un volume et être implantées de manière à 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.

11.2. Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. 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,...) et des insectes marcheurs.

Toutefois, les murs bahuts et murs-clôtures existants pourront être remplacés à l'identique.

11.3. Dans les secteurs **Ne** et **Na**, les abris pour animaux, sans fondation et ouverts sur le grand côté, et les abris de jardin devront comporter un traitement en bois et une toiture couverte de matériaux assurant une bonne intégration à l'environnement naturel et forestier. Dans le secteur **Ne**, les abris pour animaux ne sont admis qu'après remise en état des lieux par suppression des dépôts divers et des installations qui dégradent le site.

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

Les prairies matérialisées au plan de zonage sont identifiées comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.»

Le cortège végétal accompagnant le Murbach et les boisements attenants, matérialisés au plan de zonage conformément à la légende «espace boisé classé à conserver», sont soumis au régime des articles L 113-1- et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

N 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	72
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	76
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	78
LISTE DES PLANTATIONS	79
ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	80

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 accepté 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 R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Normes établies selon la surface de plancher (S.P.)

Habitat collectif

- jusqu'à 200 m² de S.P., 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SP ;
- Au-delà de 200 m² de S.P., il sera rajouté 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de S.P.

Maison individuelle

- Jusqu'à 150 m², 2 places de stationnement puis 1 place par tranche de 50 m² de S.P.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.

Dans tous les cas, pour les constructions à partir de 3 logements, un local clos et couvert facilement accessible pour le stationnement des deux roues devra être réalisé.

- foyer de personnes âgées/EHPAD : 1 pl/10 chambres
- résidences sénior : 1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+ aire de service
- commerces isolés : 60% de la S.P. minimum 2 places
Pour les commerces en zone UA, il n'est pas fixé de normes.
- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.P. + places de livraison (100 m² minimum)
- bureaux : 60 % S.P.
- ateliers, dépôts : 10 % S.P.
- cliniques : 60 % S.P.
- hôpitaux : 40 % S.P.
- hôtel : 1 place par chambre + places nécessaires au personnel

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

- restaurant : 1 place pour 3 places assises +
places nécessaires au personnel
- hôtels-restaurants : le nombre de places exigé correspond
au chiffre maximum entre le nombre requis au titre du restaurant et le nombre
requis au titre de l'hôtel selon les normes précédentes.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
- spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
- secondaire : 1 pl/7 élèves
- supérieur : 1 pl/7 élèves

En outre, pour tous les types d'établissement, devra être prévu un emplacement destiné au stationnement des vélos répondant aux besoins propres de l'établissement.

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

ESPACES BOISES CLASSES ARTICLES L 113-1 ET L 113-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L113-1

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 ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

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 au chapitre 1er du titre IV du 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.

