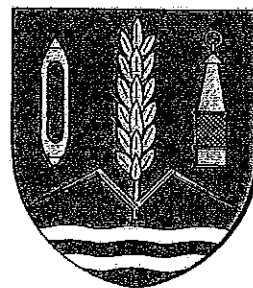


Commune de Bourbach-le-Bas



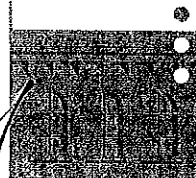
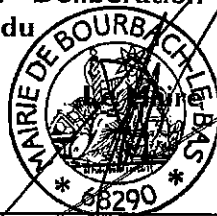
Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

3.c. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du

12 JUIN 2005



DAUHR

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UC.....	11
CHAPITRE III - ZONE UE.....	19
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
ZONE AU.....	25
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	29
ZONE A.....	29
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	35
ZONE N.....	35
ANNEXES	40
REGLES GENERALES D'URBANISME	42
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	44
ESPACES BOISES	45

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de BOURBACH-LE-BAS tel qu'il est délimité au plan de zonage.

2. Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives a l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme définies par les articles R111-1 à R 111-26 à l'exception des articles R 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables et dont le texte est rappelé en annexe au présent règlement.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de BOURBACH-LE-BAS délimite au plan de zonage :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCa et UCb ;
- une zone urbaine UE ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend le secteur AUa aménageable sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb et Nc.

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. Reconstruction a l'identique des bâtiments détruits par sinistre

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

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

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I ZONE UA

Articles

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les activités, constructions et installations de nature à :
- entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ;
 - porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - 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 ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- I.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.6.** La démolition de tout ou partie du bâtiment destiné à être conservé et matérialisé au plan de zonage.
- I.7.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- I.8.** Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

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.
- 2.3.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

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 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.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les cheminements présents, matérialisés au plan de zonage, sont inscrits comme cheminements piétonniers existants 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.

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

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

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.

En outre, 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 d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront 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.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

6.1. Les constructions devront être implantées sur l'alignement architectural des façades lorsque celui-ci est défini clairement par les immeubles avoisinants. Quand l'alignement architectural n'est pas défini avec certitude, les constructions devront être implantées avec un recul maximum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

6.2. Dans le cas des terrains ayant une construction en première position, les constructions en deuxième position sont admises.

- 6.3. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront s'implanter sur limite séparative ou en retrait de limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus situés sur un même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune doit être au moins égale à 4 mètres.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser les 3/4 de la superficie des terrains.

- 9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux ou une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que les combles est autorisé.

- 10.2. Peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- 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 au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA 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. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont prosrites.

11.3. Façades

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

11.4. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente des toitures pour ces constructions ne pourra pas être inférieure à 40°.

Des toitures de forme différente sont admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale d'une toiture de pente supérieure à 40°.

Pour les autres types de construction, notamment les équipements publics, la pente de toiture est libre.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un grillage à larges mailles ou dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillues, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive à base d'essences locales fruitières ou feuillues.

UA 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 l'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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations devront être choisies parmi des essences locales fruitières ou feuillues.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II - ZONE UC

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.2. Les activités, constructions et installations de nature à :
- entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ;
 - porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 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 :
- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - 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 ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6. Toute construction au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage.
- 1.7. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.

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. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3. Dans le secteur **UCb**, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'équipements publics sportifs, culturels et de loisirs.

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 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.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de desservir 3 logements et plus, toute voirie nouvelle publique ou privée devra avoir une largeur minimum de 5,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les cheminements présents, matérialisés au plan de zonage, sont inscrits comme cheminements piétonniers existants 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.

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

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 technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permet, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un traitement approprié.

Dans les secteurs d'assainissement autonome, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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.

UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Pour accueillir une nouvelle construction à usage d'habitation, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 600 m². Dans les secteurs d'assainissement autonome, cette superficie est portée à 700 m².

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles des fonds de propriété ne pourront être surbâties sur plus de la moitié de leur longueur sans pouvoir excéder 12 mètres cumulés mesurés le long de ces limites et que la hauteur de la construction n'excède pas 5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale de celui-ci pourra être portée à 6 mètres.

7.3 Toutefois, d'autres implantations sont autorisées, soit lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, groupe d'habitation ou après restructuration parcellaire par voie de remembrement.

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

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus situés sur un même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune doit être au moins égale à 4 mètres.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCa et UCb

- 9.1. L'emprise au sol des constructions, exclusivement à usage d'habitation, ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain. En cas d'implantation d'annexes liées à l'habitation ou de locaux nécessaires à l'activité économique ou tout autre bâtiment, l'emprise totale des constructions pourra être portée à la moitié de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCa

- 9.2. L'emprise au sol des constructions exclusivement à usage d'habitation ne peut excéder le quart de la superficie du terrain. En cas d'implantation d'annexes liées à l'habitation ou d'autres locaux ou d'équipements publics, l'emprise totale des constructions pourra être portée au tiers de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCb

- 9.3. L'emprise au sol des constructions admises dans le secteur ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCa et UCb

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX.

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

- 10.2. 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 au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans les secteurs UCa et UCb

- 10.3. En tout point du faîtage, la construction ne pourra dépasser une hauteur de 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

UC 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. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales. Dans les secteurs **UCa** et **UCb**, les constructions par leur implantation et leurs caractéristiques architecturales devront s'adapter au terrain et s'inscrire de manière harmonieuse et discrète dans l'environnement et le paysage.

11.2. Matériaux

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

11.3. Façades

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

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. Dans le cas de la réalisation d'un mur plein, la hauteur maximum admise est fixée à 1,20 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des grilles, grillages, dispositifs à claire-voie, clôtures pleines à structure légère élevés ou non sur mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,6 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive à base d'essences locales fruitières ou feuillues.

11.6. Remblais

Les apports de terre destinés, soit à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, soit à la réalisation d'une terrasse, sont admis s'ils sont soutenus par des murets d'une hauteur maximale de 1 mètre chacun ou de remblais d'une pente maximum de 15 %.

Dans les secteurs **UCa** et **UCb**, les remblais et terrassements qui bouleversent la topographie son 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 du 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 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 13. 1.** La superficie des espaces plantés doit représenter au moins deux tiers des espaces libres. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation 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 parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 13. 3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 2% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos, doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

UC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone UC et au secteur UCb est égal à 0,4.

Le C.O.S. applicable au secteur UCa est égal à 0,3.

CHAPITRE III - ZONE UE

Articles

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement 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 véhicules hors d'usage et de ferrailles.
- Les dépôts de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone **UE** sont admis :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles et artisanales , à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités de service liées aux activités industrielles et artisanales précitées.
- Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, à la double condition suivante :
 - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements,

- que la surface hors œuvre nette par logement soit limitée à 25% de la surface hors œuvre brute des locaux à vocation d'activité, sans toutefois excéder un maximum de 150 m².
- Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe **UE 11.3**.
- l'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique.

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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche aisée des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès supplémentaire à la zone **UE** à partir de la Route de Bourbach-le-Haut n'est admis. La desserte ne pourra s'effectuer que par **les 2 accès** actuellement existants qui devront être adaptés, le cas échéant, aux occupations et opérations futures admises dans la zone et ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux 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 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement de la Route de Bourbach-le-Haut.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE figurant en zone N.

Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait de cette limite.

7.2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE figurant en zone UC.

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 avec un minimum de 8 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus devra répondre aux exigences de sécurité concernant l'accès aux différents points du bâtiment par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur totale des constructions ou installations ne pourra excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

- 10.2.** 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 au site et à l'intérêt 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.

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.

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 limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

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.

UE 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 selon les normes définies ci-après :

- logements : 2 pl/logement
- bureaux : 60 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- ateliers, dépôts : 10 % SHON
- autres : 60 % SHON

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

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 ou 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 au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives devront être réalisées à partir d'essences locales, fruitières ou feuillues.

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. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité architecturale des constructions.

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et utilisations du sol 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 **AU** y compris dans le secteur **AUa** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AU 2.2**.
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

2.2. Dans le secteur **AUa** sont admis :

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **UC** à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération 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 favorisant une bonne intégration dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que l'opération porte sur l'ensemble du secteur.

Dans ce cas, les règles **AU3**, **AU4** ci-après et **UC5** à **UC14** sont applicables.

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

Dans le secteur AUa

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Toute voirie nouvelle devra avoir une largeur au moins égale à celle de la rue de la Hussmatt (6 mètres) qui sera prolongée afin de desservir de façon rationnelle le secteur.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Dans le secteur AUa

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, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Le réseau d'assainissement devra être réalisé en séparatif.

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un traitement approprié.

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.

Dans tous les cas, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur des eaux usées est interdit.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Néant.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création d'étangs.
- La création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- Tous travaux, constructions, affouillements et exhaussements de sol de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur des vestiges miniers.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment destiné à être conservé et matérialisé au plan de zonage.
- Toute construction et remblaiement au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage.
- Toute construction au sein des zones de glissement de terrain et d'affaissement matérialisées au plan de zonage.
- Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

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** et **Ab** sont admis :

- l'extension limitée, la transformation et la réfection des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements et sous réserve de respecter les dispositions de l'article **A 11**,

- l'édification et la transformation de clôtures,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les abris de pâture, entièrement ouverts sur le grand côté, de conception légère et à condition que leur emprise n'excède pas 30 m².
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**.

2.2. Dans l'ensemble de la zone **A** sauf,

- dans le secteur **Aa** correspondant au périmètre de protection rapproché des captages AEP,
- dans le secteur **Ab** mis en place pour préserver la sensibilité paysagère de l'unité naturelle du piémont de la Doller,

sont admises les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, les logements destinés à l'hébergement touristique saisonnier complémentaires à l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation dans le cas d'une production spécialisée au vu de la réglementation en vigueur ou 17 ha de terres agricoles.
- que la construction à usage d'habitation destinée à l'hébergement de l'agriculteur, limitée à une surface hors œuvre nette (SHON) de 150 m² maximum, soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

- que l'implantation des bâtiments s'effectue à plus de 150 mètres par rapport aux limites des zones U et AU à moins d'un développement de l'exploitation existante par agrandissement et adjonctions de volumes bâtis à proximité directe des constructions en place. Par rapport au secteur UCb, la distance de recul est ramenée à 100 mètres.

2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Aucun terrain d'une surface inférieure à 40 ares ne pourra accueillir une sortie d'exploitation.

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

Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à la distance suivante par rapport à l'axe des voies :

- 25 mètres pour les R.D., sauf en cas de développement de l'exploitation existante,
- 6 mètres pour les voies communales et chemins d'exploitation.

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pâture ne pourra excéder 30 m².

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 12 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur maximum est fixée à 10 mètres.

10.2. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

- 10.3.** La hauteur des abris de pâture ne pourra dépasser 4 mètres en tout point du faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation

Ils devront présenter une toiture à 2 pans avec un débord. Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant. Pour les agrandissements accolés à un bâtiment agricole existant, la toiture à une seule pente est admise.

Bâtiment d'habitation

La toiture d'une pente minimum de 40° devra être à 2 pans et présenter un revêtement traditionnel du type tuile en terre cuite rouge ou nuancé. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Autres constructions

Les abris de pâture devront recevoir un traitement extérieur des façades et de toiture choisi en accord avec l'environnement naturel, privilégiant l'aspect de matériau traditionnel.

Les extensions limitées de bâtiments existants devront par leur traitement architectural contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale par une meilleure inscription dans le site et le paysage.

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

Le cortège végétal accompagnant le Bourbach, délimité au plan de zonage, est classé à conserver et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantations à base d'arbres à haute tige ou de haie vive composés d'essences champêtres, fruitières ou feuillues, sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- La création d'étangs sauf dans le secteur **Nc**.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- Le stationnement de caravanes, la création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- Tous travaux, constructions, affouillements et exhaussements de sol de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur des vestiges miniers.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.
- Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- Les exhaussements, affouillements et tous travaux de nature à bouleverser les berges des étangs existants et leur profil.

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** et **Nc** sont admis :

- l'extension limitée, la transformation et la réfection des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,

- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.

2.2. Sauf dans les secteur **Nb** et **Nc** sont admis les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur récréative et écologique des sites destinés à un usage public ;

2.3. Dans le secteur **Na**, délimité selon le périmètre de protection rapproché des captages AEP, sont admises les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe **N 2.2.** précédent, si elles sont compatibles avec la préservation et la conservation de la ressource en eau souterraine.

2.4. Dans le secteur **Nb** sont admis les aires de jeux, les équipements et installations à structure légère et de faible emprise, destinés aux activités de loisirs et sportives de plein-air.

2.5. Dans le secteur **Nc**, sont admis les affouillements nécessaires à l'aménagement d'un étang de pêche ainsi que l'agrandissement et la transformation du bâtiment préexistant en vue de réaliser un abri de pêche.

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

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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. L'accès au secteur Nc à partir de la RD 35 devra être aménagé dans des conditions de sécurité maximum.

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 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des RD. Le long des voies communales, chemins ruraux et forestiers, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie.

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

N 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.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur **Nc**, l'emprise au sol totale de l'abri de pêche est limitée à 50m².

N 10 : Hauteur maximale des constructions

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant est limitée à 8 mètres. En secteur **Nc**, cette hauteur est ramenée à 6 mètres.

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

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition. Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

L'abri de pêche dans le secteur **Nc** devra recevoir un traitement extérieur des façades et de toiture choisi en accord avec l'environnement naturel, privilégiant l'aspect de matériau traditionnel. Par ailleurs, l'aménagement global de ce secteur ne devra pas porter atteinte à la qualité du site et à l'équilibre paysager du vallon du Bourbach.

Les extensions limitées de bâtiments existants devront par leur traitement architectural contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale par une meilleure inscription dans le site et le paysage.

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 espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-I du

Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Dans le secteur **Nc**, les plantations devront s'effectuer exclusivement à partir d'essences locales, fruitières ou feuillues.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	42
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	44
ESPACES BOISES	45

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par 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 par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

Les places de stationnement devront présenter une largeur minimale de 2,50 mètres.

- logements : chambres individuelles : 1 pl/chambre
- studios et 2 pièces : 2 pl/logement
- 3 à 5 pièces et plus : 2 pl/logement

Pour les logements collectifs, il est ajouté, par tranche de 5 logements, 2 places supplémentaires pour le stationnement extérieur des visiteurs ainsi que 1 m²/logement pour les 2 roues.

- maisons individuelles : 2 pl dont une hors garage
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)
- marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux : 40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- 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 m²/2 élèves
- supérieur : 1 pl/7 élèves

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette.

ESPACES BOISES

Article L.130-I du code de l'urbanisme

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-I du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.