

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet arrêté

Aspach-Michelbach



3d. Règlement

ELABORATION

Arrêtée par Délibération du Conseil Municipal du
17 décembre 2019



Le Maire



Décembre 2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - ZONE UB.....	19
CHAPITRE III - ZONE UE.....	29
CHAPITRE IV – ZONE AU.....	45
CHAPITRE V - ZONE A.....	53
CHAPITRE VI - ZONE N.....	63
ANNEXES	71
REGLES GENERALES D'URBANISME	75
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	79
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	81
RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES	82
ARTICLES 671 ET 672 DU CODE CIVIL	83

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ASPACH-MICHELBACH, délimité sur les plans de zonage conformément à la légende, issu de la fusion des communes d'Aspach-le-Haut et de Michelbach.

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

2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles :

- du règlement national d'urbanisme appliquées dans le cadre de la carte communale approuvée par arrêté préfectoral du 3 février 2003 pour la partie Michelbach ;
- du P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2003 pour la partie Aspach-le-Haut.

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.

2.4. **L'édification des clôtures et des ravalements de façades** soumis à une déclaration préalable conformément aux délibérations du Conseil municipal du 30 octobre 2018.

2.5. **La démolition** de tout ou partie des constructions nécessite un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal du 30 octobre 2018.

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 III :

a) la zone UA ;

b) la zone UB comprenant le secteur UBa ;

e) la zone UE comprenant les secteurs UEa incluant le sous-secteur UEa1, UEb et UEt.

3.2. La zone à urbaniser 1AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV. Cette zone comprend les secteurs 1AUa, 1AUf.

3.3. La zone à urbaniser 2AU, partagée entre les secteurs, 2AU₁, 2AU₂, 2AUt et 2AUe, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre IV.

3.4. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre V. Cette zone comprend le secteur Aa.

3.5. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VI, comprenant les secteurs Na, Nb1, Nb2 et Nc.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 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.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité et aux équipements de télécommunications. Toutefois, au sein des zones A et N, ces ouvrages doivent être implantés à plus de 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE PROJET D'ENSEMBLE

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 d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

8 EMPLACEMENTS RESERVES

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris dans les emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics et des installations d'intérêt général.

10. GLOSSAIRE

- ❖ **Acrotère** : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.
- ❖ **Aire de jeu** : Aire collective de jeux toute zone spécialement aménagée et équipée pour être utilisée, de façon collective, par des enfants à des fins de jeux. Ces aires de jeux peuvent être situées dans des jardins publics, des établissements scolaires, des haltes garderies, des crèches, des espaces verts d'une collectivité, ...
- ❖ **Alignement** : Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. Si de tels plans existent dans la commune ils sont mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

- ❖ **Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- ❖ **Auvent** : petit-toit placé au-dessus d'une ouverture au rez-de-chaussée (porte ou fenêtre) pour protéger des intempéries. Un auvent se distingue clairement du porche puisqu'il est suspendu au mur alors que ce dernier est porté par des colonnes.
- ❖ **Bâtiment** : construction couverte et close.
- ❖ **Carport** : abri ouvert destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries ; cet abri peut être accolé à une construction existante.
- ❖ **Combles** : partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.
- ❖ **Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- ❖ **Construction principale** : construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

- ❖ **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Cette destination comprend les constructions et installations publiques ou privées qui sont destinées à accueillir une fonction d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif de la population et/ou des activités. Elle recouvre les infrastructures et superstructures, y compris les locaux accessoires, ouvrages et aménagements de sols qui leurs sont liés, qui sont nécessaires aux domaines suivants :
 - le fonctionnement des réseaux urbains (voirie, eau, assainissement, déchets, énergies, transports, communications électroniques et numériques ...), - le fonctionnement des services administratifs, sociaux, sanitaires, de la défense et de la sécurité, de la justice, sportifs et de loisirs, éducatifs et de l'enfance, culturels, d'inhumation ...,
 - les politiques et actions publiques ou d'intérêt collectif notamment en matière d'habitat adapté et d'hébergement temporaire, de gestion des besoins collectifs en stationnement, de protection contre les risques naturels ou technologiques, de gestion des ouvrages hydrauliques, des cours d'eau et plans d'eau, de gestion des milieux naturels et forestiers, d'entretien et de mise en valeur.

- ❖ **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- ❖ **Contiguïté** : état de ce qui est contigu, qui touche à ; qui est au contact, au voisinage immédiat de.

- ❖ **Egout du toit** : ligne basse de la couverture d'une construction.

- ❖ **Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- ❖ **Extension** : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- ❖ **Gabarit** : ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- ❖ **Habitat intermédiaire** : unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés (maison de ville, habitat individuel groupé, maison en bande, ...)

- ❖ **Habitat collectif / habitat individuel** : au sens du présent règlement, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. Dans les autres cas le bâtiment d'habitation est considéré comme individuel.

- ❖ **Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- ❖ **Limites séparatives** : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- ❖ **Local accessoire** : local faisant soit partie intégrante d'une construction principale, soit en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.
- ❖ **Marquise** : une marquise est un auvent vitré.
- ❖ **Plan des façades** : parties planes et verticales des constructions hors débords de toiture, balcons, auvents et édicules en appui ou en encorbellement.
- ❖ **Voies ou emprises publiques** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UA recouvre les noyaux villageois d'Aspach-le-Haut et de Michelbach comprenant principalement des constructions à usage d'habitation mais également des commerces, des services et des équipements. Le P.L.U. vise à conserver les caractéristiques morphologiques et urbaines de ces centres anciens et à y maintenir une unité architecturale.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UA 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1. Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite.

Sous - destination	Interdite	Sous conditions
	UA	UA
exploitation agricole		
exploitation forestière		
commerce de gros		
cinéma		
industrie		
entrepôt		
centre de congrès et d'exposition		

1.2. Les usages, affectations, types d'activités suivantes :

1.2.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.

1.2.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.2.4. Les équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

1.2.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement 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.

1.2.6. La démolition des calvaires à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

1.2.7. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour la zone UA, lorsque la case correspondante est grise, la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées ci-après.

Sous - destination	Interdite	Sous conditions
	UA	UA
artisanat et commerce de détail		1
hébergement hôtelier et touristique		2

L'usage du sol admis dans la zone UA est soumis aux conditions suivantes :

- 1** : - Il doit être compatible avec la fonction résidentielle ;
- La surface de vente doit être $\leq 500\text{m}^2$.

- 2** : L'hébergement hôtelier et touristique est admis à l'exclusion de l'hébergement de plein air (camping et caravanage) et sous réserve d'être compatible avec la fonction résidentielle.

2.2. Les usages, affectations, types d'activités suivantes :

2.2.1. Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...doivent être positionnées de manière à respecter la réglementation en vigueur.

Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 4 : Emprise au sol

- 4.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain. Les annexes, abris de jardin, piscines extérieures enterrées ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise au sol.
- 4.2.** En outre, en cas de réhabilitation de bâtiments existants, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

Article UA 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 3, y compris les combles, sans pouvoir dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Ce nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci demeure inférieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol préexistant.
- 5.2.** La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 12 mètres. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.
- 5.3.** En cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction et les réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 5.4.** 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 au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Le long des sections de rues où les constructions existantes forment un alignement architectural le long de la voie matérialisé sur les documents graphiques, les constructions principales nouvelles¹ doivent être implantées dans le respect de cet alignement architectural. Dans les autres cas, les nouvelles constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
- 6.2.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes.
- 6.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en recul de cet alignement.
- 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 de l'article UA 6.1.
- 6.5.** Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres de la berge des cours d'eau.

Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Sur une bande de 20 mètres** à partir de l'alignement des voies, les constructions pourront s'implanter :
- soit sur limites séparatives ;
 - soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée par rapport au débord des toitures.

- 7.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres** à partir de l'alignement des voies, la hauteur sur limite des constructions ne pourra excéder 4 mètres et leur longueur sur limite 9 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

Les dimensions indiquées ci-dessus 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.

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

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UA 7.1. et UA 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, sont autorisées sous réserve de conserver la même distance de retrait que la construction existante ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 5 m², du type abri de jardin, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

7.4. Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.

7.5. Le bassin des piscines extérieures enterrées doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Rappel Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

<i>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.</i>

9.1. Bâtiments

Les constructions devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

9.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site.

9.3. Toitures

La pente des toitures ne pourra être inférieure à 35° sauf pour les extensions et les éléments architecturaux d'accompagnement du type auvent, marquise, s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquels les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la pente de toiture n'est pas réglementée.

9.4. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple :

- en bordure du domaine public, elles ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre.
Elles pourront être constituées d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

En outre, les clôtures en bordure du domaine public ne pourront être doublées ou constituées de haies :

- de plus de 1,5 mètre de haut ;
 - composées d'essences persistantes ayant un effet occultant.
- sur les limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres.
Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut.

9.5. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs à ordures ménagères en attente de collecte.

Article UA 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Le calvaire repéré au plan de zonage est identifié comme élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 11.2.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>
--

Article UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 12.1.** Les plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 12.2.** Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de préserver le caractère esthétique et pittoresque des noyaux villageois.

Article UA 13. : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 13.1.** Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur public ou privé de projet(s) d'envisager d'abord un traitement approprié à la parcelle des eaux pluviales, infiltration et/ou stockage (volume selon les calculs du SMABVD¹ en fonction de la surface perméable créée), réutilisation ou autre permettant leur gestion sur le terrain-même et compatible avec la géologie et la configuration des terrains. Les trop-pleins des différents systèmes mis en œuvre devront être raccordés au réseau d'eau de pluie, en cas d'absence de celui-ci, ils pourront s'écouler vers le réseau d'assainissement en respectant les préconisations du service d'assainissement quant au débit de fuite autorisé. Il est obligatoire de canaliser séparément les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement sur la parcelle jusqu'en limite de propriété avec la mise en place de deux regards de visite séparés.
Dans tous les cas, tout porteur de projet devra prendre attache auprès du syndicat d'assainissement avant réalisation des travaux, afin que le service d'assainissement puisse établir les prescriptions de raccordement et de déversement dans les réseaux et en ce qui concerne la gestion des eaux à la parcelle.

Lors de la création de lotissement les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales devront obligatoirement être séparés.

¹ Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller

- 13.2.** Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

<i>Stationnement</i>

Article UA 14 : Obligations 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.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, il n'est exigé qu'une seule place par logement.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UA 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. 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.

15.2. 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.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UA 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. 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.

16.3. Assainissement

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.

Article UA 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou professionnel doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à très haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone **UB** englobe les extensions au-delà des deux noyaux villageois anciens réalisées, notamment, dans le cadre d'opération de lotissement et des constructions implantées de façon spontanée le long des voies. Le P.L.U. se fixe pour objectif de maintenir cette zone dans ses limites actuelles en confirmant sa vocation résidentielle, tout en optimisant ses capacités d'accueil résiduelles dans le respect du cadre de vie.

La zone UB comprend un secteur **UBa** destiné exclusivement aux équipements de sports et de loisirs.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UB 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite.

Sous - destination	Interdite	Sous conditions
	UB	UB
exploitation agricole		
exploitation forestière		
commerce de gros		
cinéma		
industrie		
entrepôt		
centre de congrès et d'exposition		

1.2. Les usages, affectations, types d'activités suivantes :

1.2.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.

1.2.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.2.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement 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.

1.2.5. La démolition des calvaires à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

1.2.6. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.

1.2.7. Les équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour la zone UB, lorsque la case correspondante est grise, la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées ci-après.

Sous - destination	Interdite	Sous conditions
	UB	UB
artisanat et commerce de détail		1
hébergement hôtelier et touristique		2
exploitation agricole		3

1 L'usage du sol admis dans la zone UA est soumis aux conditions suivantes :

- Il doit être compatible avec la fonction résidentielle ;
- La surface de vente doit être $\leq 500\text{m}^2$.

2 L'hébergement hôtelier et touristique est admis à l'exclusion de l'hébergement de plein air (camping et caravanage) et sous réserve d'être compatible avec la fonction résidentielle.

3 Les exploitations agricoles sont admises, sous réserve d'être compatibles avec la fonction résidentielle et de ne pas entraîner à la création d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

2.2. Les usages, affectations, types d'activités suivantes :

2.2.1. Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...doivent être positionnées de manière à respecter la réglementation en vigueur.

2.2.2. Dans le secteur **UBa**, ne sont admis que les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux activités de sports et de loisirs.

2.2.3. Au sein des terrains figurant à l'intérieur de la zone inondable par débordement à risque modéré matérialisée au plan de zonage sont admis :

- l'extension des constructions existantes, à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure ou égale à la cote de référence ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan local d'urbanisme, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux pour les niveaux situés sous la cote de référence ;
- les nouvelles constructions, installations et nouveaux aménagements, sous réserve que le niveau de la cote de plancher soit supérieur ou égal à celui de la cote de référence ;
- les clôtures à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
- les piscines sous la cote de référence, à condition de matérialiser leur emprise par un balisage permanent visible en période de crue.

Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 4 : Emprise au sol

- 4.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la surface de la parcelle.
- 4.2.** Les piscines extérieures enterrées, les annexes, abris de jardin ne sont pas comptabilisées dans le coefficient d'emprise au sol.

Article UB 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 3, y compris les combles, sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Ce nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci demeure inférieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol préexistant.
- 5.2.** La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 12 mètres. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.
- 5.3.** En cas de toiture terrasse, ou autre toiture de forme contemporaine, la hauteur maximale mesurée au sommet de l'acrotère principal est de 4 mètres. Au-delà de cette hauteur, ne pourra être autorisé qu'un niveau habitable sous forme d'attique, sous réserve de respecter un recul par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.
- 5.4.** En cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction et les réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 5.5.** 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.

Article UB 6 : Implantation 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.
- 6.2.** Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées en prolongement de la façade. En outre, les éléments de faible emprise du type auvent, perron, marquise, escalier, ainsi que les carports peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.3.** D'autres implantations sont admises, à l'alignement de la voie ou en recul de cet alignement, dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement, association foncière urbaine...en vue notamment de créer une continuité et un rythme de front bâti.
- 6.4.** Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que la construction ne jouxte la limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche 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.

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

- 7.2.** Les constructions sont admises sur limite séparative à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et que la longueur totale d'adossement sur limites séparatives n'excède pas 10 mètres.
- 7.3.** Les dimensions indiquées ci-dessus en UB 7.2. pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite séparative.
- 7.4.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1. et UB 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, sont autorisées ;
 - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
 - les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 5 m², du type abri de jardin, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives ;
 - dans le cadre d'opération d'ensemble du type lotissement, association foncière urbaine...
- 7.5.** Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.
- 7.6.** Le bassin des piscines extérieures enterrées doit respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres

Article UB 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Rappel Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

9.1. Bâtiments

Les constructions devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

9.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

Les antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site.

9.3. Toitures

La pente de toiture n'est pas réglementée, sauf pour les constructions implantées de part et d'autre de la Rue Principale à Michelbach et de part et d'autre de la RD 103-Route de Thann et de la Grand-Rue à Aspach-le-Haut. Dans une première profondeur de 30 mètres à partir de l'alignement le long de ces axes, s'appliquent les dispositions suivantes :

- la pente des toitures des constructions ne pourra être inférieure à 35° sauf pour les extensions et les éléments architecturaux d'accompagnement du type auvent, marquise, s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment principal ainsi que pour les annexes au bâtiment principal pour lesquels les toits plats ou à faible pente sont notamment autorisés.
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la pente de toiture n'est pas réglementée.

9.4. Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple :

- en bordure du domaine public, elles ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre.
Elles pourront être constituées d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

En outre, les clôtures en bordure du domaine public ne pourront être doublées ou constituées de haies :

- o de plus de 1,5 mètre de haut ;
 - o composées d'essences persistantes ayant un effet occultant.
- sur les limites séparatives, leur hauteur est limitée à 2 mètres.
Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut.

9.5. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs à ordures ménagères en attente de collecte.

Article UB 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

10.1. Les coupes et abattages des arbres repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable qui ne peut être délivrée que pour les motifs suivants :

- assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- garantir la qualité phytosanitaire des arbres ;
- en cas de projet d'intérêt général.

Tout abattage qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente.

10.2. Les calvaires repérés au plan de zonage sont identifiés comme élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

11.2. La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 12. 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. En aucun cas, la superficie des espaces plantés ne pourra être inférieure au quart de la surface de la parcelle.
- 12. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.

Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Article UB 13. : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 13.1.** Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public d'assainissement n'est pas la règle. Il appartient à tout porteur public ou privé de projet(s) d'envisager d'abord un traitement approprié à la parcelle des eaux pluviales, infiltration et/ou stockage (volume selon les calculs du SMABVD¹ en fonction de la surface perméable créée), réutilisation ou autre permettant leur gestion sur le terrain-même et compatible avec la géologie et la configuration des terrains. Les trop-pleins des différents systèmes mis en œuvre devront être raccordés au réseau d'eau de pluie, en cas d'absence de celui-ci, ils pourront s'écouler vers le réseau d'assainissement en respectant les préconisations du service d'assainissement quant au débit de fuite autorisé. Il est obligatoire de canaliser séparément les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement sur la parcelle jusqu'en limite de propriété avec la mise en place de deux regards de visite séparés.

Dans tous les cas, tout porteur de projet devra prendre attache auprès du syndicat d'assainissement avant réalisation des travaux, afin que le service d'assainissement puisse établir les prescriptions de raccordement et de déversement dans les réseaux et en ce qui concerne la gestion des eaux à la parcelle.

Lors de la création de lotissement les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales devront obligatoirement être séparés.

- 13.2.** Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

¹ Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller

Stationnement

Article UB 14 : Obligations 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.

Equipements et réseaux

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UB 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées 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 plate-forme inférieure à 6 mètres si elle dessert plus de 2 logements, 4 mètres si elle dessert deux logements et 3 mètres dans les autres cas.

Les voies publiques en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvres et ne devront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

15.2. 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.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques
--

Article UB 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. 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.

16.3. Assainissement

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.

Article UB 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou professionnel doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à très haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE III - ZONE UE

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

Cette zone est exclusivement réservée à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, de commerce de gros et d'entrepôt. Elle comprend les secteurs suivants :

- **UEt** délimité pour le stockage de dépôts liés à l'industrie chimique ;
- **UEa**, comprenant le sous-secteur **UEa1**, correspondant au Parc d'Activités de Thann Cernay qualifié de zone d'activités d'intérêt départemental, site économique stratégique majeur, ouvert aux activités industrielles, artisanales et de commerce de gros. Le sous-secteur **UEa1** est délimité afin d'autoriser une hauteur maximum des constructions portée à 20 mètres.
- **UEb** localisé en limite du village.

L'objectif du P.L.U. est de permettre le développement et le renouvellement de l'activité économique dans la commune et de répondre aux besoins des entreprises présentes.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UE 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1. Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

Dans le tableau ci-après, pour chaque sous-destination et pour la zone UE et les secteurs UEa comprenant le sous-secteur UEa1, UEb et UEt, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous-destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article UE 2.

	Interdits				Sous-condition			
Sous - destination	UE	UEa UEa1	UEt	UEb	UE	UEa UEa1	UEt	UEb
exploitation agricole								
exploitation forestière								
logement					1			
hébergement								
artisanat et commerce de détail					2	4		2
restauration								
commerce de gros								
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
hébergement hôtelier et touristique								
cinéma								
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
établissements d'enseignement								
établissements de santé et d'action sociale								
salles d'art et de spectacles								
équipements sportifs								
autres équipements recevant du public								
industrie					3	4	5	
entrepôt							5	
bureau								
centre de congrès et d'exposition								

1.2. Les usages, affectations, types d'activités suivantes :

Dans le secteur **UEb** uniquement, sont interdits les équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

Dans le secteur **UEa** sont également interdites les constructions et installations nécessaires :

- -aux activités culturelles ;
- aux activités de transport et de logistique.

Article UE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les conditions énumérées ci-dessous pour la zone **UE** et le secteur **UEb** renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article UE 1.

1	A raison d'un logement par établissement, à condition que ce logement : ▪ soit rendu nécessaire par des impératifs de sécurité et de surveillance des établissements ; ▪ soit incorporé aux bâtiment d'activité, sauf si les règlements de sécurité s'y opposent.
2	La surface de vente des commerces doit être $\leq 500\text{m}^2$.
3	L'industrie admise ne doit pas être soumise à la directive SEVESO.

2.2. Les conditions énumérées ci-dessous pour le secteur **UEa** et le sous-secteur **UEa1** renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article UE 1.

4	▪ le commerce de détail d'une surface de vente $\leq 500\text{m}^2$ sous réserve d'être complémentaire d'une activité de production, de transformation ou artisanale présente ; ▪ l'industrie hors directive SEVESO.
----------	---

2.3. Le secteur **UEt** est strictement réservé aux dépôts inertes ou de produits chimiques non polluants ainsi qu'aux constructions, installations et travaux divers qui leurs sont liés. Par ailleurs, les conditions énumérées ci-dessous pour le secteur **UEt** renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article UE 1.

5	▪ les entrepôts et bâtiments industriels nécessaires à l'activité du site relative à la gestion et au stockage de déchets issus de l'industrie chimique.
----------	--

Peuvent également être autorisées en secteur **UEt** les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

2.4. En zone **UE** stricte et secteurs **UEa**, **UEt**, et sous-secteur **UEa1** sont admises les installations nécessaires aux équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

Article UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Volumétrie et implantation des constructions

Article UE 4 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** En zone **UE** stricte, la hauteur totale des constructions et installations est limitée à 18 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 5.2.** Dans les secteurs **UEb** et **UEt**, cette hauteur est ramenée à 12 mètres.
- 5.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes 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.
- 5.4. Dans le secteur UEa et le sous-secteur UEa1:**

La hauteur maximale est comptée à partir du niveau de l'axe de la voirie finie à la moitié de la longueur de la façade sur rue donnant sur la voie la plus importante.

- Dans le secteur **UEa** strict, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
- Dans le sous-secteur **UEa1**, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.
- Par exception, la hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages techniques d'une emprise au sol inférieure à 25 m², à la condition que le traitement architectural de ces ouvrages soit réalisé en cohérence avec la construction principale.
- La hauteur des constructions pourra être limitée du fait de la présence de lignes électriques.

Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Zone UE, secteurs UEb et UEt

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2.** Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.
- 6.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

Secteur UEa et sous-secteur UEa1

6.4. Dispositions générales

- Le long de la RD 103 et "du barreau", les constructions et installations devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de la limite d'emprise publique.
- Le long des voies principales et secondaires de desserte interne, les constructions et installations devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de ces voies.
- Les constructions de toute nature ainsi que les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres de la berge des cours d'eau

6.5. Dispositions particulières

En ce qui concerne les terrains situés en bordure de la RD 103 et la liaison RN 66 - RD 35 (appelée barreau) :

- Les parkings pour les véhicules légers devront s'implanter à une distance de 15 mètres minimum de la limite d'emprise sous réserve de respecter les préconisations paysagères spécifiques figurant à l'article UE 12.
- Les parkings pour les poids lourds sont interdits entre les constructions et la voie publique.
- Les aires de stockage sont interdites entre les constructions et la voie publique.

Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans la zone **UE** et le secteur **UEt**, il n'est pas fixé de règle.

7.2. Par rapport aux propriétés limitrophes au secteur **UEb**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

7.3. Dans le secteur **UEa** strict, toute construction ou installation doit être édifiée au moins à 5 mètres des limites séparatives.

Une distance supérieure à 5 mètres peut être exigée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

7.4. Dans le sous-secteur **UEa1**, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une distance supérieure à 5 mètres peut être exigée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

Article UE 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de manière à tenir compte des impératifs de sécurité et à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article UE 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Zone UE, secteurs UEb et UEt

9.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

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

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

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, 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.

9.2. Dépôts et stockages

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une clôture 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.

9.3. Clôtures

- **en bordure du domaine public**, elles ne devront pas avoir une hauteur excédant 2 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
Elles pourront être constituées soit d'une grille, soit d'un dispositif à claire-voie monté ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,50 mètre.
- **sur limites séparatives**, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.
Elles pourront être constituées soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Ces règles peuvent être adaptées 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 en bordure du domaine public peuvent être doublées ou constituées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

9.4. Ordures ménagères, déchets industriels

Les constructions doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant des conteneurs, permettant le tri des ordures en attente de collecte ou d'évacuation.

Secteur UEa et sous-secteur UEa1

9.5. Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 et aux paysages naturels ou urbains.

9.6. Dispositions particulières

Toitures

Les toitures des bâtiments seront en règle générale de type toits terrasses.

Les toitures à deux pans ne sont autorisées sous réserve d'être escamotées derrière un acrotère horizontal.

Le recours à des effets de toiture peut être autorisé sous réserve qu'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemple : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture en zinc cintrée ou faiblement pentée...). Les tuiles sont interdites.

Façades

Couleurs

En dehors des éléments de signalétique et des menuiseries, les couleurs des constructions devront adopter des teintes s'harmonisant avec l'environnement (gris, gris-bleu...).

Proportion

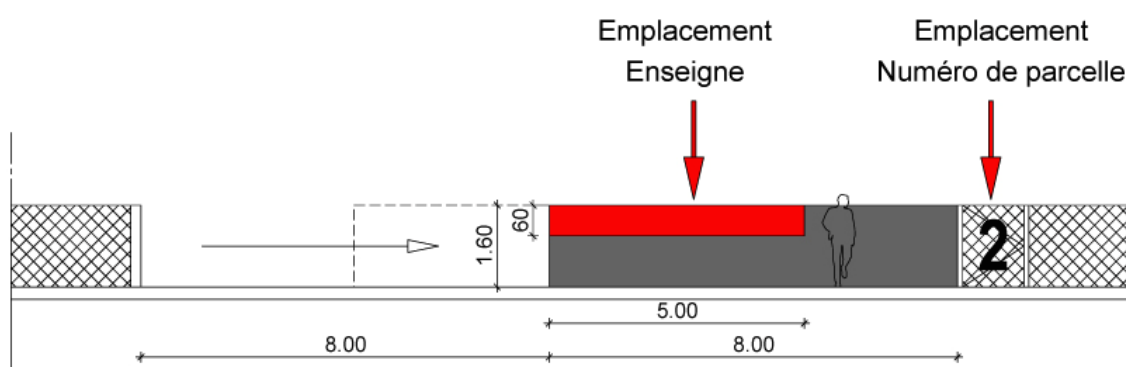
Les façades des constructions donnant sur les voies internes et externes et ayant une longueur supérieure à 50 mètres doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de grillage de couleur foncé à larges mailles verticales et auront une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre.

Les clôtures installées perpendiculairement à la RD 103 seront dissimulées dans un rideau végétal conformément à l'article UE 12.

Un mur de clôture opaque d'une hauteur de 1,60 mètre devra être réalisé sur l'un des deux côtés de l'accès à la parcelle sur une longueur maximale de 8 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Coffrage et transformateur

Les coffrets des concessionnaires et les postes de transformation électrique doivent être intégrés à la construction ou au projet paysager.

9.7. Ordures ménagères, déchets industriels

Les constructions doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant des conteneurs, permettant le tri des ordures en attente de collecte ou d'évacuation.

Ces aires aménagées devront être paysagées selon les dispositions figurant à l'article UE 12

Article UE 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Néant

Article UE 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1. La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

11.2. La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Zone UE, secteurs UEb et UEt

- 12.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être végétalisées. En aucun cas, les surfaces végétalisées ne pourront être inférieures à 10 % de la superficie de la parcelle.
- 12.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique, doivent faire l'objet d'un soin particulier.
- 12.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures doivent être plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 8 places au minimum.
- 12.4.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Secteur UEa et sous-secteur UEa1

12.5. Dispositions générales

Tous les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.

Caractéristiques des espaces verts

L'emprise des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie de la parcelle.

Ne peuvent être compris dans les espaces verts :

- l'emprise au sol des bâtiments,
- les aires de stationnement,
- les voies de dessertes et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services,
- les emplacements pour postes de transformation,
- plus généralement toute minéralisation des terrains naturels.

Toutes les constructions et édifications devront être accompagnées de plantations dont la nature est spécifiée dans la typologie végétale.

Choix des essences

Les plantations seront effectuées à partir d'essences figurant dans la liste mentionnée à la fin du présent article.

12.6. Cas particuliers

Les plantations seront effectuées à partir d'essences figurant dans la liste mentionnée à la fin du présent article.

▪ Limites séparatives

Le long des limites séparatives doit être plantée une haie vive constituée d'un mélange d'espèces. Les plantations doivent être réalisées de manière aléatoire afin de produire une haie d'aspect naturel.

▪ Le long de la RD 103, du barreau routier et des voies de desserte

Les terrains doivent être végétalisés sous forme de bandes enherbées.

▪ Le long de la RD 103 et du barreau routier : alignements d'arbres

Les plantations en alignement seront réalisées le long de ces axes selon les modalités suivantes :

- RD 103 : les plantations en alignement seront réalisées de part et d'autre de la voie,
- Barreau routier : une double rangée d'arbres sera plantée en alignement le long de la voie.

▪ Pourtour des bassins de rétention : végétation de rive

Les pourtours des bassins seront plantés d'hélophytes et d'arbustes taillés régulièrement en cépées. Le mélange sera suffisamment varié pour assurer une bonne diversité.

▪ Bordure Est et Nord de la zone d'activités (le long du chemin) : rideau d'arbres

Le long de ces limites, il doit être planté un rideau arboré établissant une transition paysagère avec l'espace agricole. Les plantations doivent être effectuées de manière aléatoire afin de produire un aspect naturel.

▪ Les aires de stationnement

Cas général :

En dehors des emplacements situés en façade de la RD 103 et du barreau routier, les aires de stationnement seront plantées d'un arbre au moins pour 8 emplacements.

Cas particulier :

Cas des aires de stationnement situées en façade de la RD 103 et du Barreau routier à 15 mètres de recul de ces mêmes emprises :

Ces aires doivent être dissimulées sur leur périphérie par des haies d'une hauteur de 1,5 mètre environ.

- **Pourtour des aires de stockage et containers pour ramassage d'ordures : bosquets et palissades**

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux, couleur) ou encore en palissade bois.

Les palissades végétales seront constituées de bosquets non taillés. Les essences seront plantées en mélange varié.

- **Espaces libres privés**

En dehors des aménagements paysagers précités, ces espaces seront traités en pelouses ou prairies et pourront comporter des arbres et arbustes.

<i>Liste des essences</i>	
Nom	Nom latin
Aubépine Monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Eonymus europaeus</i>
Groseiller à fleur	<i>Ribes sanguineum</i>
Lilas ancien	<i>Syringa vulgaris</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus communis</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne Lantane	<i>Viburnum lantana</i>

Article UE 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Zone UE, secteurs UEb et UEt

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. En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collecteur, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des dispositifs 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. Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées aux besoins stricts de l'entreprise.

Secteur UEa et sous-secteur UEa1

Pour être constructible, la parcelle doit être raccordée à un dispositif public de recueil, stockage et dépollution des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction et tout aménagement ayant pour conséquence l'imperméabilisation des sols doit être raccordée au dispositif d'assainissement des eaux pluviales.

Les réseaux nécessaires seront prévus pour une pluie d'occurrence décennale. Le volume de rejet en sortie de parcelle est limité à 100l/s/ha. Un dispositif d'écrtage devra être prévu des lors que l'urbanisation de la parcelle entraîne une imperméabilisation du sol supérieur à 70%. Un dispositif de stockage et d'écrtage doit être mis en place sur la parcelle à raison de 220 m³/ha imperméabilisés excédentaires. Les bassins devront être imperméables.

<i>Stationnement</i>

Article UE 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Zone UE, secteurs UEb et UEt

- 14.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe au présent règlement. Pour les logements autorisés, il est exigé deux places au minimum par logement.
- 14.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 14.3.** Toutes dispositions doivent 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.

Secteur UEa et sous-secteur UEa1

- 14.4.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies dans le tableau ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre de places^(*)</i>
BUREAUX	
- places pour 100 m ² de surface de plancher pour les employés et les visiteurs	4
COMMERCES (ventes + réserves)	
- par tranches de 100 m ² de surface de plancher	3
AUTRES EQUIPEMENTS	
Equipements collectifs, salle de réunion : pour 5 places	1
Restaurants : pour 5 sièges	2
ACTIVITES INDUSTRIELLES OU ARTISANALES	
- Nombre de places pour 3 emplois	2
ENTREPRISES DIVERSES (par exemple : activités suscitant un trafic de poids lourds, auto-écoles, bureaux de location de véhicules...) et EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS (non précisés ci-dessus)	Défini au cas par cas, en fonction des besoins estimés

(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Des aires de stationnement des utilitaires et des poids lourds devront être prévues en fonction de la nature des activités, en dehors des espaces publics.

Des aires de stationnement accessibles depuis le domaine public doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UE 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Zone UE, secteurs UEb et UEt

15.1. 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.

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

La largeur de plate-forme des voies desservant les activités implantées dans la zone doit être au moins égale à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées pour permettre aux véhicules de tourner et ne devront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

15.2. 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 dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe.

Secteur UEa et sous-secteur UEa1

15.3. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Toute voie nouvelle ouverte doit être conforme aux prescriptions minimales suivantes :

Cas des allées principales de desserte interne :

L'aménagement, réalisé sur une emprise de 16 mètres entre alignement, devra comporter :

- une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres,
- des trottoirs,
- une piste cyclable,
- un terre-plein paysager sur les deux côtés de la voie.

Cas des allées secondaires :

L'aménagement, réalisé sur une emprise de 12 mètres entre alignement, devra comporter :

- une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres,
- un trottoir,
- une piste cyclable,
- un terre-plein paysager sur l'un des côtés de la voie.

Les allées secondaires en impasses seront équipées en leurs extrémités d'une place de retournement avec un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre inscrit entre les bordures de trottoir et le dispositif de retournement.

15.4. Accès aux voies ouvertes au public

- Chaque parcelle doit être accessible par une voie carrossable.
- Les accès directs sur la RD 103, sur la voie reliant la RN 66 à la RD 35 (appelée barreau) sont interdits.
- Le nombre d'accès pour chaque parcelle sur les voies publiques internes est limité à 1, dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois 2 accès pourront être autorisés pour répondre à des nécessités techniques.
- La position des accès est subordonnée au respect des alignements d'arbres et contraintes d'aménagement de l'espace public notamment aux espaces paysagers.
- La largeur maximum des accès est fixée à 10 mètres d'emprise et 4 mètres minimum.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UE 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. 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.

16.3. Assainissement

Cas des eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Cas des eaux usées non domestiques ou industrielles :

Aucun rejet dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées n'est possible sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Article UE 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE IV – ZONE AU

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **AU** ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent P.L.U. coïncide avec les secteurs de développement urbain aménageables sous condition. Il s'agit des secteurs :*

- **1AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat ;
- **1AUf**, délimité pour permettre la poursuite du déploiement du Parc d'Activités de Thann-Cernay ouvert aux activités industrielles, tertiaires, artisanales et de commerce de gros. Le secteur 1AUf est concerné par la zone inondable du bassin versant de la Doller. Il s'agit de créer les conditions destinées à permettre le développement d'un site économique majeur pour le bassin de vie Thur-Doller.

*La zone **2AU** correspond à des réserves à moyen et à long terme qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par voie de modification ou de révision du P.L.U. après révision du Schéma de Cohérence Territoriale. La zone **2AU** se partage entre les secteurs suivants :*

- **2AUt**, destiné au stockage de dépôts issus de l'industrie ;
- **2AUe**, à vocation économique ;
- **2AU₁** et **2AU₂**, à vocation dominante d'habitat. Dans un souci de phasage et de développement cohérent et maîtrisé de la trame urbaine, l'aménagement des deux secteurs **2AU₂** ne pourra s'effectuer qu'à l'issue de l'urbanisation des secteurs **1AUa** et **2AU₁** et après un bilan de l'application du P.L.U.

Usage des sols et destinations des constructions

Article AU 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1. Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

Dans le tableau ci-après, pour chaque sous-destination et pour les secteurs 1AUa, 1AUf, 2AU₁, 2AU₂, 2AUe, 2AUt, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases grises renvoient aux conditions détaillées à l'article AU 2.

	Interdits					Sous-condition				
Sous - destination	1AUa	1AUf	2AU ₁ 2AU ₂	2AUe	2AUt	1AUa	1AUf	2AU ₁ 2AU ₂	2AUe	2AUt
exploitation agricole										
exploitation forestière										
logement						1				
hébergement										
artisanat et commerce de détail						1	2			
restauration							2			
commerce de gros							2			
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						1	2			
hébergement hôtelier et touristique										
cinéma										
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							2			
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							2			
établissements d'enseignement										
établissements de santé et d'action sociale										
salles d'art et de spectacles										
équipements sportifs										
autres équipements recevant du public										
industrie							2			
entrepôt							2			
bureau						1	2			
centre de congrès et d'exposition										

1.2. Les usages, affectations, types d'activités suivantes :

Dans les secteurs **1AUa**, **2AU₁**, **2AU₂** uniquement, sont interdits les équipements collectifs de radiotéléphonie mobile.

Dans le secteur **1AUf** sont également interdites les constructions et installations nécessaires :

- -aux activités culturelles ;
- aux activités de transport et de logistique.

Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

1	En cohérence avec le tableau figurant à l'article AU 1 sont admises dans le secteur 1AUa : ▪ le logement ; ▪ l'artisanat sous réserve d'être compatible avec la fonction résidentielle ; ▪ les commerces de détail d'une surface de vente $\leq 500\text{m}^2$; ▪ les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être compatible avec la fonction résidentielle ; ▪ les activités de bureau. Ces différentes sous-destinations doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble 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 de chaque secteur, - qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global de chaque secteur, - que chaque opération porte soit sur la totalité du secteur, soit sur une superficie minimale de 1 ha ou sur les espaces résiduels d'une superficie inférieure à 1 ha, - que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cas, les articles UB 3, UB 4, AU 5 et UB 6 à UB 17 sont applicables
---	---

2	En cohérence avec le tableau figurant à l'article AU 1 sont admis dans le secteur 1AUf : ▪ l'artisanat ; ▪ le commerce de détail d'une surface de vente $\leq 500\text{m}^2$ sous réserve d'être complémentaire d'une activité de production, de transformation ou artisanale présente ; ▪ les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; ▪ locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; ▪ locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; ▪ la restauration ; ▪ le commerce de gros ; ▪ l'industrie hors directive SEVESO ; ▪ les entrepôts ; ▪ les activités de bureau. Ces différentes sous-destinations doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble aux conditions supplémentaires suivantes : - qu'elles permettent un développement harmonieux du site et une insertion satisfaisante dans le paysage ; - que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte, une organisation et un aménagement cohérents portant sur l'ensemble du secteur ; - qu'en cas d'un aménagement par tranche, 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 le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ; - que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cas, les articles UE 3 à UE 17, définis pour le secteur UEa strict sont applicables.
---	--

2.2. Les usages, affectations, types d'activités suivantes :

- dans l'ensemble des secteurs 1AUa, 1AUf, 2AU₁, 2AU₂, 2AUe, 2AUt sont admis l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées à l'article AU 2 ;
- dans les secteurs 1AUf, 2AUt et 2AUe sont admis les équipements collectifs de radiotéléphonie mobile ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'énergie renouvelable ;
- dans l'ensemble des secteurs 1AUa, 1AUf, 2AU₁, 2AU₂, 2AUe, 2AUt sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Par ailleurs, au sein des terrains figurant à l'intérieur de la zone inondable par débordement à risque modéré matérialisée au plan de zonage sont admis :

- l'extension des constructions existantes, à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure ou égale à la cote de référence ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan local d'urbanisme, notamment les aménagements intérieurs du bâti, les traitements de façade et la réfection des toitures, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux pour les niveaux situés sous la cote de référence ;
- les nouvelles constructions, installations et nouveaux aménagements, sous réserve que le niveau de la cote de plancher soit supérieur ou égal à celui de la cote de référence ;
- les clôtures à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

2.3. Phasage de l'ouverture à l'urbanisation:

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU₁, 2AU₂, 2AUe et 2AUt ne pourra être mise en œuvre que par voie de modification ou de révision du P.L.U. après révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Thur Doller approuvé le 18 mars 2014.

En outre, l'aménagement des secteurs 2AU₂ ne pourra être engagé qu'à l'issue de l'urbanisation des secteurs 1AUa et 2AU₁.et après un bilan de l'application du P.L.U.

Article AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Article AU 4 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder 3, y compris les combles, sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Ce nombre de niveaux ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci demeure inférieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol préexistant.
- 5.2.** La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage, est limitée à 12 mètres. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.

- 5.3.** 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 forme d'attique, sous réserve de respecter un recul par rapport aux bords des façades des niveaux inférieurs.
- 5.4.** En cas de bâtiment existant présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction et les réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 5.5.** 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.

Article AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article AU 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il n'est pas fixé de règle.

Stationnement

Article AU 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Equipements et réseaux

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article AU 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article AU 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **A** englobe la majorité des espaces agricoles présents au sein du territoire communal qu'il s'agisse des terres affectées à l'élevage ou à la grande culture. Cette zone est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique, mais aussi du fait de son grand intérêt du point de vue paysager et du cadre de vie de la population locale.*

*La zone **A**, ouverte à l'implantation de bâtiments agricoles comprend un secteur **Aa**, délimité en raison de la sensibilité paysagère du site, n'autorisant que le développement des exploitations agricoles en place. Par ailleurs, un secteur **Ama** est délimité afin d'autoriser l'implantation de constructions, installations et équipements nécessaires à la méthanisation de matières issues majoritairement de l'activité agricole.*

Cette zone requiert également une protection en tant que zone d'épandage des crues des cours d'eau.

Usage des sols et destinations des constructions

Article A 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

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

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- L'ouverture de carrières et la création de nouveaux étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des zones humides, arbres remarquables et cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

- Toute nouvelle construction et remblaiement au sein de la zone inondable par débordement à risque élevé, matérialisée au plan de zonage, à l'exception :
 - o de l'aménagement, la transformation et la construction de bâtiments agricoles liés à des exploitations agricoles existantes ;
 - o des installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur entretien et leur fonctionnement, dont la localisation hors zone inondable s'avérerait techniquement ou économiquement déraisonnable ;
 - o des infrastructures linéaires.
- Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation du cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage.
- La démolition des calvaires à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans les secteurs **Aa** et **Ama** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions des articles A 2.7. et A 9,
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de cheminements piétonniers et pistes et parcours cyclables,
- 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, les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés,
- les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres sauf au sein de la zone inondable par débordement à risque élevé,
- les serres démontables,
- les équipements collectifs de radiotéléphonie mobile à condition :
 - d'être implantés à une distance minimale de 300 mètres des limites des zones **UA**, **UB**, **2AU** et du secteur **AUa** ;
 - de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

2.2. Dans la zone **A** stricte, sont admises, en outre, les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles, à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- que les constructions et installations à vocation d'élevage soient implantées à une distance minimale de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, dans le cas d'une exploitation d'élevage **existante** implantée à moins de 100 mètres des limites des zones urbaines, l'édification de nouveaux bâtiments, à proximité des constructions en place, est autorisée.

Par ailleurs, la construction d'un bâtiment à usage d'habitation est admise sous réserve :

- d'être indispensable à la présence sur le site de l'agriculteur et qu'il soit directement lié à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées. Ces activités se limitent à l'élevage et la vente directe à la ferme de produits issus majoritairement de l'exploitation ou d'exploitations proches ;
- d'être édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être obligatoirement antérieure ou concomitante ;
- de ne comporter qu'un seul logement dont la surface de plancher est limitée à 150 m².

2.3. Au sein du secteur **Aa**, les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles sont admises sous réserve :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- que ces constructions et installations soient édifiées à proximité directe des bâtiments agricoles existants, à l'exception des abris de pâture.

La construction à usage d'habitation est admise aux conditions fixées au paragraphe **A 2.2.**

Par ailleurs, en cas de développement d'une exploitation d'élevage, les nouvelles constructions ne pourront pas s'implanter à une distance de moins de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, dans le cas d'une exploitation d'élevage **existante** implantée à moins de 100 mètres des limites des zones urbaines, l'édification de nouveaux bâtiments, à proximité des constructions en place, est autorisée.

2.4. Dans le secteur **Ama**, outre les constructions admises en zone **A**, sont également autorisées les constructions, installations et équipements nécessaires à la méthanisation de matières issues majoritairement de l'activité agricole.

Au sein des terrains figurant à l'intérieur de la zone inondable par débordement à risque élevé matérialisée au plan de zonage, s'imposent, en outre, les dispositions suivantes :

- 2.5.** Pour les exploitations agricoles existantes en zone **A** et en secteur **Aa**,
- les constructions et installations devront rester proches des bâtiments existants ;
 - le volume de stockage de crue prélevé sur la zone inondable devra être limité au maximum ;
 - la cote de plancher des constructions devra être supérieure ou égale à la cote de référence.
- 2.6.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :
- le choix du site en zone inondable devra être strictement justifié selon des considérations techniques et économiques ;
 - le projet assurera la sécurité des personnes et limitera la vulnérabilité des biens et activités. En particulier, le niveau des planchers et des équipements sensibles sera situé au-dessus de la cote de référence ;
 - le projet prévoira des mesures correctrices et/ou compensatoires qui garantissent au moins le maintien des volumes d'expansion de crues transitant au droit du projet avec une fonctionnalité d'écêtement de crue équivalente. Ces mesures compensatoires seront positionnées au droit ou à l'amont du projet.
- 2.7.** Pour les infrastructures linéaires (route, voie ferrée, piste cyclable...) :
- le choix du site en zone inondable devra être strictement justifié selon des considérations techniques et économiques ;
 - le projet devra prévoir des mesures correctrices et/ou compensatoires qui garantissent au moins le maintien des volumes d'expansion de crues transitant au droit du projet avec une fonctionnalité d'écêtement de crue équivalente. Ces mesures compensatoires seront positionnées au droit ou à l'amont du projet ;
 - pour les infrastructures routières (y compris pistes cyclables), une signalisation appropriée sera mise en place pour indiquer le caractère submersible de la voie.
- 2.8.** Les clôtures ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux.

Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4 : Emprise au sol

Néant

Article A 5 : Hauteur des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant travaux.

- 5.1.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.
- 5.2.** S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, la hauteur mentionnée ci-dessus peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 5.3.** En cas d'extension de constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes, la hauteur du bâtiment initial ne pourra être dépassée.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et chemins d'exploitation ;
- 25 mètres par rapport à l'alignement 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 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Pour des raisons de sécurité, les pylônes et notamment ceux liés aux ouvrages de transport d'électricité, doivent être situés à plus de 4 mètres de l'alignement des routes départementales.

Article A 7 : Implantation 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.** D'autres implantations sont également autorisées dans le cas des constructions et installations ferroviaires si les conditions techniques l'imposent.

Article A 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Néant.

<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article A 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels,
- à la conservation des perspectives monumentales.

9.2. Bâtiments agricoles

Les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, devront garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. 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.

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 majoritairement un bardage à l'aspect bois. Les toitures devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant. Toutefois, les installations en lien avec l'énergie solaire sont autorisées.

Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture à l'aspect tuiles.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont regroupés au maximum avec les bâtiments existants.

Dans tous les cas, les constructions devront s'adapter à la pente du terrain.

9.3 Clôtures

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

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

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

9.4. Remblais

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

Article A 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

10.1. Les zones humides remarquables et prioritaires au titre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Doller, les zones humides complémentaires, les arbres remarquables à conserver et la végétation d'accompagnement arborée ou arbustive le long des cours d'eau et fossés sont identifiés comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

10.2. Au sein de ces zones humides sont interdits tous travaux, occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques de ces milieux et notamment les drainages, mises en eau, imperméabilisation, affouillements, remblais, plantations de résineux, dépôts divers.

10.3. La végétation d'accompagnement arborée ou arbustive des fossés et cours d'eau est à préserver contre tous travaux de nature à détruire ou à porter atteinte aux fonctions biologiques et paysagères et à la continuité de ces formations linéaires jouant le rôle de corridor écologique.

En cas d'absence le long d'un ruisseau, la continuité de ces cortèges végétaux est à reconstituer de manière à étoffer le maillage écologique du territoire communal.

10.4. Les coupes et abattages des arbres remarquables à conserver sont soumis à autorisation préalable qui ne peut être délivrée que pour les motifs suivants :

- assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Tout abattage qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente

- 10.5.** Les calvaires repérés au plan de zonage sont identifiés comme élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article A 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>
--

Article A 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1.** Les plantations seront constituées d'essences champêtres, fruitières ou feuillues. L'introduction de plantes invasives est interdite. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 12.2.** En cas d'implantation d'un bâtiment à usage agricole, un projet de plantation d'arbres à haute tige ou de haie vive sera exigé.
- 12.2.** Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article A 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées vers le milieu naturel.

<i>Stationnement</i>

Article A 14 : Obligations 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, notamment pour la vente directe de produits agricoles, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. 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.

15.2. 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.

Le long des routes départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article A 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable - 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.

16.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

16.3. Défense incendie

En cas de nouvelles constructions, toutes les dispositions nécessaires devront être prises en vue d'assurer la prévention en cas d'incendie.

Article A 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

CHAPITRE VI - ZONE N

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **N** englobe :*

- *l'ensemble des massifs forestiers relevant de la forêt communale et des boisements privés ;*
- *la colline du Gutenberg ;*
- *les étangs du vallon du Weihermatten ;*
- *le plan d'eau de Michelbach et ses berges ;*
- *la gravière Wolfersberger.*

*Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité et de la diversité des sites en présence, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique. La zone **N** comprend les secteurs suivants :*

- ***Na** correspondant à l'étang communal et à l'aire de jeux entre Aspach-le-Haut et Aspach-Gare ;*
- ***Nb1** et **Nb2** délimités afin de permettre sous conditions l'exploitation du gravier.*
- ***Nc** recouvrant une structure d'hébergement touristique.*

*Les secteurs **Na**, **Nb1**, **Nb2** et **Nc** correspondent à des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.*

Usage des sols et destinations des constructions

Article N 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités 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 :

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières, à l'exception des secteurs **Nb1** et **Nb2**, et la création de nouveaux étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 12 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.1.

- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des zones humides et prés-vergers repérés 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.
- Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation du cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre la protection du patrimoine hydraulique repéré au plan de zonage.

Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N**, y compris dans les secteurs **Na**, **Nb1**, **Nb2** et **Nc**, sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 9**,
- 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 et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection.

sauf dans les secteurs Na, Nb1, Nb2 et Nc

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur écologique des sites.
- les équipements collectifs de radiotéléphonie mobile à condition :
 - d'être implantés à une distance minimale de 300 mètres des limites des zones **UA**, **UB**, **2AU** et du secteur **AUa** ;
 - de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

sauf dans les secteurs Na, Nb1, Nb2 et au sein des espaces boisés classés

- les abris de pâture à raison d'un par unité foncière d'une emprise maximale de 100 m² et d'une hauteur limitée à 3 mètres.

2.2. Dans le secteur **Na** :

- l'extension, de manière non cumulable, de l'abri de chasse existant dont l'emprise au sol ne pourra excéder 20 m² et la hauteur ne pourra être supérieure à celle de l'abri initial ;
- les équipements de loisirs à structure légère.

2.3. Dans les secteurs **Nb1** et **Nb2**, les affouillements, installations et occupations des sols nécessaires à l'exploitation et à l'extension de la gravière ainsi que les équipements, ouvrages, constructions et installations nécessaires à un premier traitement du gisement alluvionnaire à condition :

- de mettre en œuvre une remise état des lieux progressive, au fur et à mesure du développement de l'exploitation. Cette remise en état devra être effectuée en fonction d'une renaturation complète du site conçue en respect et en liaison avec les milieux naturels et agricoles environnants ;
- que les équipements et installations de premier traitement soient démontés au terme de la durée d'exploitation autorisée pour le secteur.

L'exploitation en eau est admise dans le secteur **Nb1**. En revanche, seule l'exploitation à sec d'une profondeur maximale de 4 mètres est admise dans le secteur **Nb2**. En outre, la remise en état du secteur **Nb2** devra s'effectuer en fonction d'un retour à la vocation agricole des lieux.

Enfin, au sein des terrains figurant à l'intérieur de la zone inondable par débordement à risque élevé matérialisée au plan de zonage, le matériel lié à l'exploitation doit être conçu de manière à ne pas être emporté par la crue et ne pas engendrer de pollution de l'eau.

2.4. Dans le secteur **Nc**, les constructions et installations nécessaires :

- à l'hébergement touristique et hôtelier ;
- aux équipements sportifs et de loisirs ;
- à l'exploitation agricole ;
- à l'extension de la maison d'habitation présente.

Ces constructions sont admises sous réserve que l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne soit supérieure à la moitié de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. En outre, par rapport au niveau du terrain naturel préexistant, au faite du toit la hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 12 mètres.

2.5. 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.

Article N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4 : Emprise au sol

- 4.1. Dans la zone **N** stricte l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- 4.2. Dans le secteur **Na**, l'emprise au sol de l'extension de l'abri de chasse ne pourra être supérieure à 20 m².
- 4.3. Dans le secteur **Nc**, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à la moitié de l'emprise au sol des constructions présentes.
- 4.4. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 100 m².
- 4.5. Dans les secteurs **Nb1** et **Nb2**, l'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 10 % de la superficie des secteurs

Article N 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 En zone **N** stricte, au faîte du toit la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres.

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 reconnus indispensables.
- 5.2. Dans le secteur **Na**, au faîte du toit, la hauteur maximale de l'extension de l'abri de chasse et des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à celle des constructions préexistantes.
- 5.3. Dans le secteur **Nc**, au faîte du toit, la hauteur maximale des nouvelles constructions par rapport au niveau du terrain naturel préexistant est fixée à 12 mètres.
- 5.4. Dans le secteur **Nb1** et **Nb2**, la hauteur maximale des constructions, équipements et installations n'est pas réglementée.
- 5.5. Au faîte du toit, la hauteur maximale des abris de pâture est limitée à 3 mètres.

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement 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 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Pour des raisons de sécurité, les pylônes et notamment ceux liés aux ouvrages de transport d'électricité, doivent être situés à plus de 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Article N 7 : Implantation 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.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

Article N 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf nécessités techniques, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article N 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 9.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- 9.2.** 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. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.
- 9.3.** 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, batraciens...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

- 9.4.** En outre, dans le secteur **Nc**, les constructions admises être regroupées avec celles préexistantes de manière à conserver la structure et l'aspect du hameau d'origine et devront par leur traitement, volume et architecture de qualité s'inscrire en tant qu'éléments discrets du site et du paysage.
- 9.5.** Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.
- 9.6.** Les abris de pâture, sans fondation et ouverts sur le grand côté, devront comporter un traitement en bois et une toiture couverte de matériaux assurant une bonne intégration à l'environnement naturel, au site et au paysage.

Article N 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

- 10.1** Dans le secteur **Nc**, la démolition des constructions existantes est soumise à permis de démolir qui pourra être refusé en fonction des caractéristiques architecturales et patrimoniales des constructions concernées.
- 10.2.** Les espaces boisés 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.
- 10.3.** Sont identifiés comme "Elément de paysage à conserver" au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :
- les zones humides remarquables et prioritaires définies par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Doller ;
 - les zones humides complémentaires ;
 - l'arbre remarquable à conserver ;
 - la végétation d'accompagnement arborée ou arbustive le long des cours d'eau et fossés ;
 - les prés-vergers situés entre le village de Michelbach et le plan d'eau.

Au sein des zones humides sont interdits tous travaux, occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques de ces milieux et notamment les drainages, mises en eau, imperméabilisation, affouillements, remblais, plantations de résineux, dépôts divers.

Tout abattage qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire de l'arbre remarquable est compensé par une plantation équivalente.

La végétation d'accompagnement arborée ou arbustive des fossés et cours d'eau est à préserver contre tous travaux de nature à détruire ou à porter atteinte aux fonctions biologiques et paysagères et à la continuité de ces formations linéaires jouant le rôle de corridor écologique.

En cas de coupes, arrachages au sein des prés-vergers, des plantations équivalentes à base d'essences similaires devront être reconstituées à proximité.

- 10.4.** Les sources captées situées en zone forestière dans la partie Sud-Ouest du territoire communal ainsi que la conduite qui aliment la fontaine du village de Michelbach sont identifiées en tant que patrimoine à conserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Article N 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le secteur **Nc**, la réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>
--

Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Les plantations seront constituées d'essences champêtres, fruitières ou feuillues. Les plantes invasives sont interdites. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Dans le secteur **Nc**, les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Article N 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées vers le milieu naturel.

<i>Stationnement</i>

Article N 14 : Obligations 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, selon les normes définies en annexe au présent règlement.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N 15 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. 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.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article N 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable - 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.

16.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article N 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	75
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	79
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	81
RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES	82
ARTICLES 671 ET 672 DU CODE CIVIL	83

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2 sécurité salubrité publique

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 vestiges archéologiques

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 avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

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'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 densité de construction

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 surface de plancher

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 performances environnementales

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 avis de l'ABF.

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 stationnement

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 préoccupations environnementales

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 insertion des constructions dans le site

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

Le nombre de places de stationnement pourra être défini soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la Surface de Plancher totale. Dans tous les cas, le mode de calcul retenu devra être explicité et justifié par le constructeur.

Normes établies selon la Surface de Plancher

Immeuble comprenant plusieurs logements

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

Maison individuelle ou habitat individuel groupé :

- jusqu'à 150 m² de Surface de Plancher, 2 places ;
- au-delà de 150 m² de Surface de Plancher, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher.

Normes établies selon le nombre de logements

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

En outre, pour les immeubles comprenant plusieurs logements, il sera rajouté 3 places par tranche de 5 logements en vue de l'accueil des visiteurs.

Dans tous les cas, pour l'habitat collectif, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé afin de permettre le stationnement des vélos.

*Cas particulier zone **UA** : en cas de création de logement par changement de destination de locaux existants, il sera demandé :*

- 1 place de stationnement pour 2 studios ;
- 1 place par appartement à partir de 2 pièces.

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

- foyer de personnes âgées : 3 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

En zone **UA**, il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour les commerces.

- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.P. affectée au commerce + 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
- 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

En outre, pour tous les types d'établissement, sauf pour les commerces en zone UA, 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.

RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



Rappel droit des tiers

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers. Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

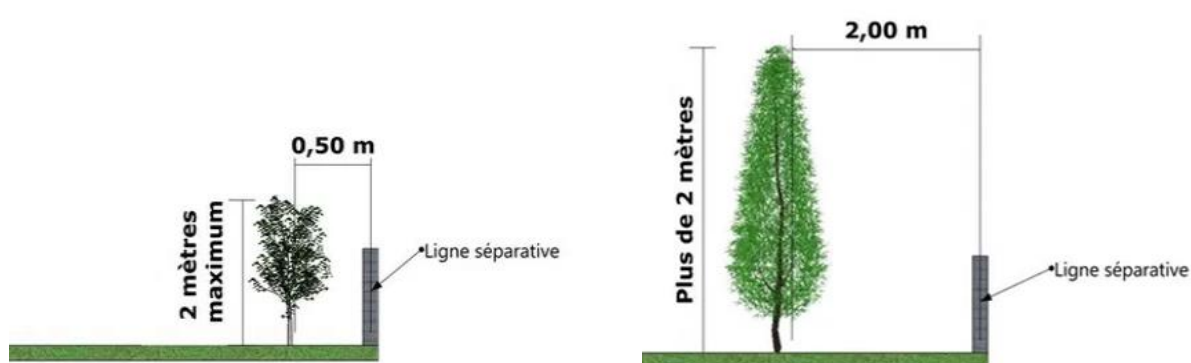
ARTICLES 671 ET 672 DU CODE CIVIL

Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.



Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

