

Titre I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D’APPLICATION

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de Rothau du département du Bas-Rhin délimité sur le plan de zonage à l’échelle de 1/5 000 par tireté entrecoupé de point.

Le présent règlement est établi conformément aux articles **R. 123-4** à **R. 123.10** du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1.1. Les articles **d’ordre public** du Code de l’Urbanisme :

- **R. 111-2** : salubrité et sécurité publique ;
- **R. 111-3-2** : conservation et mise en valeur d’un site ou vestige archéologique,
- **R. 111-4** : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
- **R. 111-14-2** : respect des préoccupations d’environnement,
- **R. 111-15** : respect de l’action d’aménagement du territoire,
- **R. 111-21** : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.1.2. Les articles **L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 312-2 et L. 424-4** du Code de l’Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.1.3. L’article **L. 111-1-4** du Code de l’Urbanisme qui s’applique, en dehors des espaces urbanisés des communes, aux abords des grands axes routiers.

Sont concernés sur le territoire de Rothau, les abords des **RD 130 et 1420**.

2.1.4. Les cinq derniers alinéas de l’article **L. 421-3** du Code de l’Urbanisme visant la réalisation d’aires de stationnement.

2.1.5. Les articles **L. 123-16** et **L. 421-4** du Code de l’Urbanisme concernant les opérations déclarées d’utilité publique.

2.1.6. L’article **L. 600-2** du Code de l’Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d’annulation d’une décision de refus de permis de construire.

2.1.7. L’article **L. 111-3** du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d’éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

2.2. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d’Urbanisme, les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

2.2.1. Les articles **L. 123-2, L. 126-1** et **R. 126-1** à **R. 126-3** du Code de l’Urbanisme concernant les servitudes d’utilité publique.

2.2.2. L’article **L. 315-8** du Code de l’Urbanisme relatif à la stabilité des règles d’urbanisme en vigueur à la date de l’autorisation de lotir.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

1 - LES ZONES URBAINES "ZONES U"

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone **UA** qui comprend le secteur **UAa** ;
- La zone **UB** ;
- La zone **UC** qui comprend le secteur **UCa** ;
- La zone **UX**.

2 - LES ZONES A URBANISER "ZONES AU"

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**. Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- La zone **1AU** qui comprend les secteurs **1AUa** et **1AUb** ;
- La zone **2AU**.

3 - LES ZONES AGRICOLES "ZONES A"

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **A**. Les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement s'y appliquent.

La zone A est comprend un secteur **As**.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "ZONES N"

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **N**. Les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend les secteurs **Nd** et **Ns**.

5 – LES EMPLACEMENTS RESERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article **L. 123-1** du Code de l'Urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE 5 – CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRES II A V

Les articles 1 à 14 des titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux O.U.S. soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code,
- à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

ARTICLE 7 - PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE PRESENT REGLEMENT

1 - LIMITES SEPARATIVES

Limites de propriétés qui séparent deux terrains privés.

2 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque le terrain est en pente (supérieure à 10 %), les façades des bâtiments sont divisées en sections n’excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d’elles.

3 - BÂTIMENT ANNEXE

Construction de faible surface destinée, entre autres, au stationnement, rangement de bois ou outils de jardins.

4 - LIGNE DE REcul (PAR RAPPORT AUX VOIES)

Ligne joignant les points les plus proches de la rue des façades sur rue des bâtiments principaux voisins, situés de part et d’autre d’un terrain.

En l’absence de bâtiment principal sur l’un des deux terrains voisins, la ligne de recul est une ligne parallèle à l’axe de la rue et passant par le point le plus proche de la rue de la façade sur rue du bâtiment principal voisin.

En l’absence de bâtiment principal existant sur les deux terrains voisins, la ligne de recul est déterminée à partir des points les plus proches de la rue des façades sur rue des bâtiments principaux implantés sur les terrains suivants.

5 – ATTIQUE

Niveau terminal d’une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder en SHOB 80 % de la SHOB du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 1 m par rapport aux façades des étages inférieurs sur 80 % minimum du périmètre de l’étage inférieur.

6 – LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Ce peut être notamment le cas d’un bassin, d’un étang ou d’un réservoir creusé sans mur de soutènement, d’un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d’une voie privée.

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d’attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 m² et d’une hauteur excédant 2 m.

7 – LES PARCS DE CONTENTION

Installations fixes et/ou mobiles, qui peuvent être couvertes ou closes, permettant, en toute sécurité pour les éleveurs, de regrouper un troupeau d’ovins ou de bovins et d’effectuer de nombreuses manipulations sur le bétail telles que soins, traitements vétérinaires, suivis, ...

8 – LES ABRIS D’ANIMAUX

Il s’agit d’installations, principalement situées en pleine prairie, permettant aux animaux de se mettre à couvert, de se protéger des intempéries, du soleil ou de stocker du fourrage. En aucun cas, une étable peut être considérée comme un abri à animaux.

9 - DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L’ARTICLE L 123-2 DU CODE DE L’URBANISME (ARTICLE L 123-17 DU CODE DE L’URBANISME)

Le propriétaire d’un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d’urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d’intérêt général ou un espace public peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu’il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.

Lorsqu’une des servitudes mentionnées à l’article L 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l’acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Article L 123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d’urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d’une justification particulière, dans un périmètre qu’il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l’attente de l’approbation par la commune d’un projet d’aménagement global, les constructions ou installations d’une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l’adaptation, la réfection ou l’extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu’il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d’intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles **L 111-11**, **L 123-2**, **L 123-17** et **L 311-2** s’exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

« La mise en demeure de procéder à l’acquisition d’un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d’emphytéose, d’habitation ou d’usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »

« Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l’initiative de la collectivité ou du service public qui fait l’objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l’objet d’une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l’immeuble en cause représente au moins la moitié de l’actif successoral et sous réserve de présenter la demande d’acquisition dans le délai de six mois à compter de l’ouverture de la succession, si celle-ci n’a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu’il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n’aura pas été payé.

Article L 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l’objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d’un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

- En cas d’accord amiable, le prix d’acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
- À défaut d’accord amiable à l’expiration du délai d’un an mentionné au premier alinéa, le juge de l’expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l’objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l’immeuble. Ce prix, y compris l’indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d’expropriation, sans qu’il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.
- La date de référence prévue à l’article **L 13-15** du Code de l’Expropriation pour cause d’utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d’urbanisme ou l’approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.
- En l’absence de plan d’occupation des sols rendu public ou de plan local d’urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l’article **L 111-9**, celle d’un an avant l’ouverture de l’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique, pour les cas mentionnés à l’article **L 111-10**, celle de la publication de l’acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l’article **L 311-2**, un an avant la création de la zone d’aménagement concerté.
- Le juge de l’expropriation fixe également, s’il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l’article **L 230-2**.
- Le propriétaire peut requérir l’emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles **L 13-10** et **L 13-11** du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique.

Article L 230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article **L 123-2** et des terrains réservés en application de l'article **L 123-17**, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article **L 230-3**. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article **L 230-3**.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article **L 12-3** du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L 230-6

Les dispositions de l'article **L 221-2** sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre ».

10 - DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre I^{er} - Livre III du Code Forestier.

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article **L 222-1** du Code Forestier,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles **L 421-2-1** à **L421-2-8**. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la **loi n° 82-213** du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article **L 421-2-4**, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article **L 421-9** sont alors applicables
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

11 - DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COS

Article R 112-2 du Code de l’Urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d’une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d’une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l’habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l’exploitation,
- e) d’une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l’habitation telles qu’elles résultent le cas échéant de l’application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d’un immeuble à usage d’habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l’amélioration de l’hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R 123-10 du Code de l’Urbanisme :

Le coefficient d’occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d’être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d’occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l’objet de la demande d’autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l’article **L 130-1** et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles **R 332-15** et **R 332-16**. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l’objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l’article **L 123-1** sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d’un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d’occupation du sol affectant la superficie du terrain qu’il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d’occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destinations des constructions définies à l’avant dernier alinéa de l’article **R 123-9**.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l’article **L 123-4**, le règlement fixe deux coefficients d’occupation des sols, l’un applicable à l’ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l’autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l’observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d’Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone qui couvre le centre ancien de la commune,

La zone UA comporte 1 secteur de zone :

- **UAa** : secteur du centre de la commune concerné par une opération d’ensemble de type ZAC.

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles **L 441-1** et **R 441-1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue aux articles **R 442.1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

La démolition d’un bâtiment est soumise à l’obtention d’un permis de démolir conformément à l’article **L 430-1** du Code de l’Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements à usage strict d’activité artisanale ou industrielle ;
- Les établissements, les activités et toute occupation et utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les dépôts et stockage ;
- Les carrières ou décharges ;
- Les étangs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L’aménagement de terrains de camping ;
- Dans l’emprise des terrains classés au titre des « éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou écologique » selon les dispositions de l’article **L 123-1 al 7** du Code de l’Urbanisme, tels qu’ils apparaissent sur le plan de zonage, toute construction close ou couverte de plus de 40 m² et toute imperméabilisation du sol de plus de 250 m² ;
- Dans l’emprise du secteur **UAa** :
 - toute extension des activités économiques existantes, à l’exception des équipements publics,
 - toute modification du bâti existant qui ne soit pas en cohérence avec l’orientation d’aménagement concernant le secteur,
 - toute construction nouvelle qui ne soit pas en cohérence avec l’orientation d’aménagement concernant le secteur.

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone UA, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l’article 1 - UA et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

OUS admises sous conditions

- L’aménagement ou la modification des bâtiments agricoles existants, sans augmentation des surfaces et sans que cet aménagement ou modification n’engendre des nuisances ou des risques nouveaux, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l’exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu’elles soient compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone ;
- Les dépendances des habitations à condition qu’elles n’abritent pas d’animaux autres que des animaux domestiques et que l’élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial ;
- Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, ... à condition qu’ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet ;
- Les constructions à usage d’activités à condition qu’elles soient compatibles avec le caractère résidentiel principal de la zone ;
- Les constructions d’annexes dans l’emprise des terrains classés selon les dispositions de l’article **L 123-1 al 7** du Code de l’Urbanisme dès lors qu’ils ne dépassent pas 40 m² ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés.

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UA – VOIRIE ET ACCES

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Les autorisations d’occuper et d’utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.1.3. Les autorisations d’occuper et d’utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.
- 3.1.4. Le permis de construire ou l’autorisation prise préalablement peut imposer :
 - à la réalisation d’installations propres à assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l’immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n’être autorisées que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.6. Aucun nouvel accès direct de garage en façade n’est autorisé depuis la rue.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.
- 3.2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d’emprise de 4 m.
- 3.2.4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre la placette devra faire un minimum de 350 m².
- 3.2.5. Les voies en impasse ne pourront pas dépasser la longueur, placette de retournement comprise, de 100 m.

ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d’être alimentée en eau potable doit l’être par branchement au réseau public.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas de réseau insuffisant, la réalisation des aménagements nécessaires à l’écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peut être exigée du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération.
- Un réservoir de retenue des eaux d’orage peut être demandé pour toute nouvelle construction.

4.3. Électricité –Téléphone –Télédistribution

Lorsque que les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l’être aussi.

Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu’à la limite d’emprise de l’espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

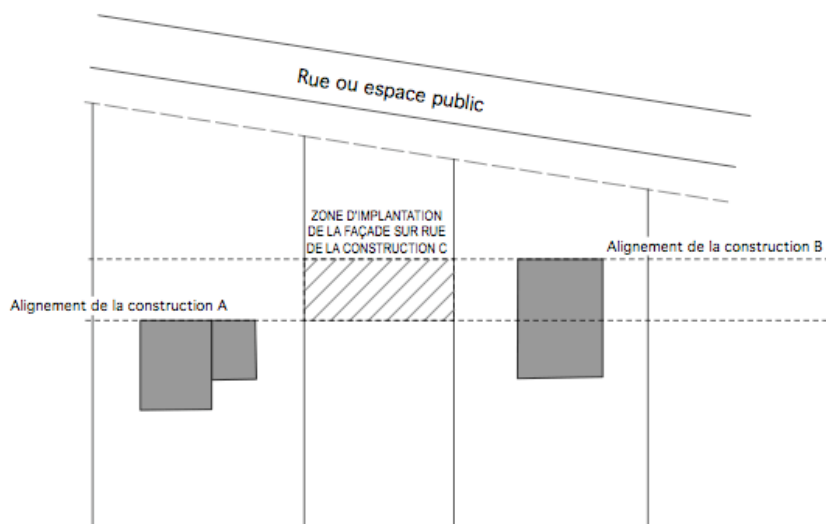
Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1 Les bâtiments devront être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la rue, sauf dans des cas particuliers où une autre disposition pourra être acceptée (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments).
- 6.1.2 Aucune façade sur rue des bâtiments – tant principaux qu’annexes – ne peut être implantée en avant de la ligne de construction des bâtiments voisins la plus proche de l'emprise publique.
- 6.1.3 Aucune façade sur rue des bâtiments principaux ne peut être implantée en arrière de la ligne de construction des bâtiments voisins la plus éloignée de l'emprise publique.



- 6.1.4 Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant être qu'en retrait par rapport à cette ligne.
- 6.1.5 Les saillies sur façade et débords de toiture surplombant les voiries publiques sans trottoir sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie au droit de la façade et limités à 50 cm de profondeur.
- 6.1.6 Dans le cas d'une démolition de bâtiment en 1^{er} rang, la continuité de la rue devra être préservée par des éléments construits : mur, porche, portail plein.

6.2. Dispositions particulières au secteur UAa

- 6.2.1. Les constructions nouvelles devront s'implanter directement sur la limite de l'espace public.
- 6.2.2. Le rez-de-chaussée des constructions pourra observer un recul par rapport au nu de la façade des étages pour création d'une galerie couverte.

6.3. Exceptions

L'article 6.1 ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démoli. En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'au service d'exploitation de la voie ferrée, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.

7.1. Dispositions générales

- 7.1.1. Pour toutes les parcelles dont la largeur est inférieure ou égale à 10 m, l'implantation de la construction doit se faire d'une limite à l'autre de la parcelle.
- 7.1.2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 m, les bâtiments peuvent être implantés :
 - soit sur une limite séparative,
 - soit avec un recul de 1,50 m par rapport à la limite séparative.

7.2. Dispositions particulières au Secteur UAa

- 7.2.1. Les constructions observeront un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives du secteur de zone.
- 7.2.2. Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales sans autres limites de hauteur que celles indiquées à l'article 10 - UA.
- 7.2.3. Les constructions observeront un recul minimum de 3 m par rapport aux limites de fond de parcelle.

7.3. Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics qui pourront s'implanter avec un recul minimum de 1 m.
- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.
- aux constructions annexes **en secteur UAa** qui pourront s'implanter soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m dès lors qu'elles ne dépassent pas 3 m de hauteur à l'égout de toiture et 40 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 8UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 m peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9UA - EMPRISE AU SOL

En secteur UAa, l'emprise des constructions est limitée à 80 % de la surface constructible de l'unité foncière.

ARTICLE 10UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au dessus de l'attique.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m.

10.1.2. La hauteur à l'égout de toiture est fixée à :

- 7 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m hors tout ou à 11 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse sur la grand-rue, de la rue des Déportés à la limite Nord de la zone,
- 10 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 16 m hors tout ou à 14 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse sur la grand-rue de la rue de la Bessate à la rue des Déportés,
- 10 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 16 m hors tout ou à 14 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse sur la rue du Château,
- 7 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m hors tout ou à 11 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse sur la rue de Schirmeck et la rue de la Gare.

10.1.3. La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

10.2. Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus,
- aux équipements publics.

ARTICLE 11UA - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- 11.1.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les règles énoncées ci-dessous ne s'appliqueront pas aux constructions et installations liées au chemin de fer dès lors que ces dispositions sont incompatibles avec les aménagements projetés pour des raisons techniques ou de sécurité.

- 11.1.2. Les talus en remblais ou en déblais ne doivent pas excéder 50 cm, sauf s'ils sont nécessaires au rétablissement de la pente naturelle ou pour répondre à des contraintes techniques liées au réseau.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Architecture

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pierre naturelle, ...).

11.2.2. Toiture

Les toitures en terrasse sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

11.2.3. Clôtures

- a) La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,50 m et 2 m.
- b) Les clôtures sur rue devront être constituées soit par des murs pleins soit par des éléments à claire-voie rigides à baraudage principal vertical. Tout élément en baraudage horizontal ou en grillage simple torsion est proscrit sur la rue.

ARTICLE 12UA - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

12.1.1. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage de logement :

- o 2 places par logement créé.

En l’absence d’informations sur le nombre de logement, les règles suivantes s’appliqueront :

- o 1 emplacement par tranche de 50 m² de SHON entamée jusqu’à 200 m²,
- o 1 emplacement par tranche de 30 m² de SHON entamée au-delà de 200 m² de SHON.

Ces règles ne s’appliquent pas dans le cas d’annexes, d’extension, de transformation ou de rénovation s’il en résulte pas la création de plus de 25 m² de SHON.

12.1.2. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- <i>commerce de détail</i>	<i>Non réglementé</i>
- <i>hôtels</i>	<i>1 emplacement par chambre</i>
- <i>salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement par 10 places</i>
- <i>bureaux</i>	<i>1 emplacement par 30 m² de SHON</i>
- <i>services publics ou d'intérêt collectifs liés à la santé ou à l'action sociale</i>	<i>1 emplacement par 350 m² de SHON</i>
- <i>artisanat, industrie</i>	<i>1 emplacement par 100 m² de SHON</i>

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l’unité supérieure.

12.3. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l’activité.

12.4. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

12.5. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l’article 12.1. devront pouvoir disposer d’un nombre de places leur permettant d’assurer leurs besoins propres.

12.6. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions concernant le stationnement prévues à l’article **L 421-3** du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 13UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de construction et d’aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.

13.2. La zone comporte des éléments localisés comme « espace paysager à protéger » au titre de l’article **L 123-1 al 7**. Ces secteurs doivent être préservés et entretenus régulièrement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l’observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d’Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone qui couvre la périphérie ancienne du centre de la commune,

Certaines parties de la zone UB sont concernées par l’arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d’inondation par la Bruche.

Certains secteurs de la commune sont soumis aux dispositions de l’article R 111-2 du Code de l’Urbanisme qui seront notamment appliquées dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel aux documents graphiques du PLU.

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

La démolition d’un bâtiment est soumise à l’obtention d’un permis de démolir conformément à l’article L 430-1 du Code de l’Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements à usage d’activité artisanale ou industrielle ;
- Les établissements, les activités et toute occupation et utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les dépôts et stockages de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- Les carrières ou décharges ;
- Les étangs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L’aménagement de terrains de camping.

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l’article 1 - UB et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

OUS admises sous conditions

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l’exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu’elles soient compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone ;
- Les dépendances des habitations à condition qu’elles n’abritent pas d’animaux autres que des animaux domestiques et que l’élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial ;
- Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, ... à condition qu’ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet ;
- Les constructions à usage d’activités à condition qu’elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés ;

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB – VOIRIE ET ACCES

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Les autorisations d’occuper et d’utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.1.3. Les autorisations d’occuper et d’utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.
- 3.1.4. Le permis de construire ou l’autorisation prise préalablement peut imposer :
 - la réalisation d’installations propres à assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l’immeuble à construire,
 - la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n’être autorisées que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.
- 3.2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d’emprise de 4 m.
- 3.2.4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre la placette devra faire un minimum de 350 m².
- 3.2.5. Les voies en impasse ne pourront pas dépasser la longueur, placette de retournement comprise, de 100 m.

ARTICLE 4 UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d’être alimentée en eau potable doit l’être par branchement au réseau public.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas de réseau insuffisant, la réalisation des aménagements nécessaires à l’écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peut être exigée du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération.
- Un réservoir de retenue des eaux d’orage peut être demandé pour toute nouvelle construction.

4.3. Électricité –Téléphone –Télédistribution

Lorsque que les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l’être aussi.

Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu’à la limite d’emprise de l’espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

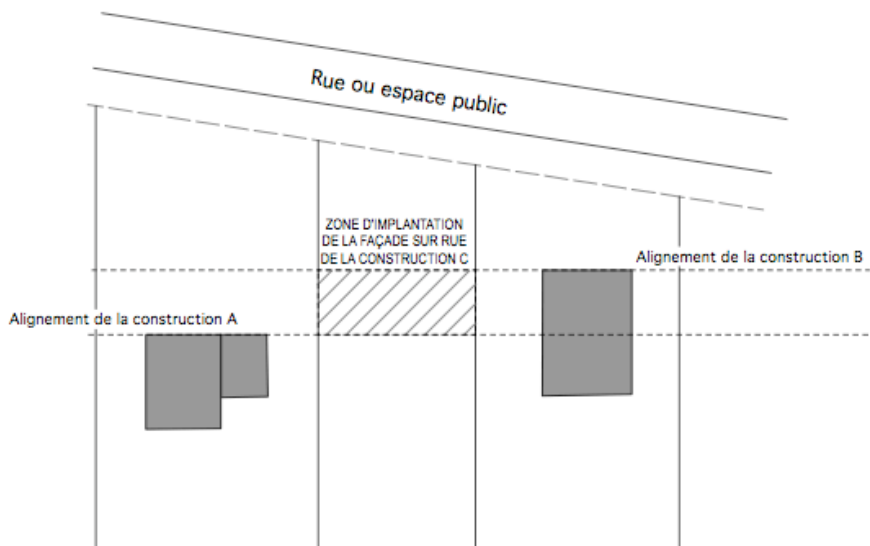
Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Les bâtiments devront être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la rue, sauf dans des cas particuliers où une autre disposition pourra être acceptée (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments).
- 6.1.2. Aucune façade sur rue des bâtiments – tant principaux qu’annexes – ne peut être implantée en avant de la ligne de construction des bâtiments voisins la plus proche de l’emprise publique.
- 6.1.3. Aucune façade sur rue des bâtiments principaux ne peut être implantée en arrière de la ligne de construction des bâtiments voisins la plus éloignée de l’emprise publique.



- 6.1.4. Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant être qu'en retrait par rapport à cette ligne.
- 6.1.5. Les saillies sur façade et débords de toiture surplombant les voiries publiques sans trottoir sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie au droit de la façade et limités à 50 cm.

6.2. Implantation par rapport aux berges

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de 4 m par rapport aux berges de la Bruche, du ruisseau de la Rothaine.

6.3. Implantation par rapport à la forêt

Un recul minimal de 30 m des bâtiments par rapport à la limite des bois et forêts soumis au régime forestier pourra être demandé.

6.4. Exceptions

Les articles 6.1. et 6.3. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants situés à l'arrière d'un bâtiment existant qui n'est pas destiné à être démolì. En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assuré,

- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n’en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu’au service d’exploitation de la voie ferrée, ainsi qu’aux équipements et bâtiments publics qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite d’emprise.

7.1. Dispositions générales

Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre le niveau de la limite parcellaire et la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2$ minimum 1,50 m).

7.2. Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s’appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu’aux équipements et bâtiments publics qui pourront s’implanter avec un recul minimum de 1 m,
- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n’aggravant pas la non-conformité de l’implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.

ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L’accès des services de lutte contre l’incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d’au moins 4 m peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL

L’emprise des constructions est limitée à 80 % de la surface constructible de l’unité foncière.

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au dessus de l'attique.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :

- 7 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m hors tout ou à 11 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse :
 - sur la grand-rue entre l'entrée Sud de la commune et la rue de la Bessate,
 - sur la rue du Bas Heydé,
 - sur la rue du Haut Heydé,
 - sur la rue de la Bessate,
 - sur le côté aval de la rue des Déportés entre la rue de Schirmeck et la rue de la Rothaine,
 - sur le côté aval de la rue du Haut Bout et de la rue du Château.
- 10 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 16 m hors tout ou à 14 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse :
 - sur la rue de la Renardière,
 - sur le côté amont de la rue des Déportés entre la rue de Schirmeck et la rue de la Rothaine,
 - sur le côté amont de la rue du Haut Bout et de la rue du Château.

10.1.2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m.

10.1.3. La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

10.2. Exceptions

10.2.1. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus,
- aux constructions de faible emprise telles que paratonnerre.

10.2.2. Les constructions annexes telles que les antennes ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- 11.1.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux doivent s’inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d’implantation.

Les règles énoncées ci-dessous ne s’appliqueront pas aux constructions et installations liées au chemin de fer dès lors que ces dispositions sont incompatibles avec les aménagements projetés pour des raisons techniques ou de sécurité.

- 11.1.2. Les talus en remblais ou en déblais ne doivent pas excéder 100 cm, sauf s’ils sont nécessaires au rétablissement de la pente naturelle ou pour répondre à des contraintes techniques liées au réseau.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Architecture

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pierre naturelle, ...).

11.2.2. Toiture

Les toitures en terrasse, sont autorisées dès lors qu’elles ne présentent pas de matériaux bruts d’étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

11.2.3. Clôtures

- a) La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 m et 2 m.
- b) Les clôtures sur rue devront être constituées soit par des murs pleins soit par des éléments à claire-voie rigides à baraudage principal vertical. Tout élément en baraudage horizontal ou en grillage simple torsion est proscrit sur la rue.

ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

12.1.1. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage de logement :

- o 2 places par logement créé.

En l’absence d’informations sur le nombre de logement, les règles suivantes s’appliqueront :

- o 1 emplacement par tranche de 60 m² de SHON entamée jusqu’à 180 m²,
- o 1 emplacement par tranche de 30 m² de SHON entamée au-delà de 180 m² de SHON.

Ces règles ne s’appliquent pas dans le cas d’annexes, d’extension, de transformation ou de rénovation s’il en résulte pas la création de plus de 25 m² de SHON.

Exemple :

Opération	≤ 180 m ² : 1p/60 m ²	≥ 180 m ² : 1p/40 m ²	Total	Nb probable de logts
180 m ²	3 places	0	3 places	1-2
510 m ²	3 places	330/30=11 places	14 places	7 logts

12.2. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

TYPE D’OCCUPATION DU SOL	NOMBRE D’EMPLACEMENTS
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement par 10 places
- bureaux	1 emplacement par 30 m ² de SHON
- services publics ou d’intérêt collectifs liés à la santé ou à l’action sociale	1 emplacement par 350 m ² de SHON
- artisanat, industrie	1 emplacement par 100 m ² de SHON

12.3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l’unité supérieure.

12.4. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l’activité.

12.5. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

12.6. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l’article 12.1. devront pouvoir disposer d’un nombre de places leur permettant d’assurer leurs besoins propres.

ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d’aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l’observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d’Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone qui couvre les extensions pavillonnaires récentes de la commune (2^e moitié du XX^e siècle).

La zone UC comporte un secteur de zone :

- **UCa** : secteur qui regroupe une résidence de logements collectifs.

Certaines parties de la zone UC sont concernées par l’arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d’inondation par la Bruche.

*Certains secteurs de la commune sont soumis aux dispositions de l’article **R 111-2** du Code de l’Urbanisme qui seront notamment appliquées dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel aux documents graphiques du PLU.*

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles **L 441-1** et **R 441-1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue aux articles **R 442.1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

La démolition d’un bâtiment est soumise à l’obtention d’un permis de démolir conformément à l’article **L 430-1** du Code de l’Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les lotissements à usage d’activité artisanale ou industrielle ;
- Les établissements, les activités et toute occupation et utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les dépôts et stockages de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- Les carrières ou décharges ;
- Les étangs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L’aménagement de terrains de camping.

ARTICLE 2 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone UC, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l’article 1 - UC et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

OUS admises sous conditions

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l’exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu’elles soient compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
- Les dépendances des habitations à condition qu’elles n’abritent pas d’animaux autres que des animaux domestiques et que l’élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, ... à condition qu’ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet,
- Les constructions à usage d’activités à condition qu’elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d’une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés.

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UC – VOIRIE ET ACCES

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Les autorisations d’occuper et d’utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.1.3. Les autorisations d’occuper et d’utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.
- 3.1.4. Le permis de construire ou l’autorisation prise préalablement peut imposer :
 - à la réalisation d’installations propres à assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l’immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n’être autorisées que sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.
- 3.2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d’emprise de 4 m.
- 3.2.4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre la placette devra faire un minimum de 350 m².
- 3.2.5. Les voies en impasse ne pourront pas dépasser la longueur, placette de retournement comprise, de 100 m.

ARTICLE 4 UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d’être alimentée en eau potable doit l’être par branchement au réseau public.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas de réseau insuffisant, la réalisation des aménagements nécessaires à l’écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peut être exigée du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l’opération.
- Un réservoir de retenue des eaux d’orage peut être demandé pour toute nouvelle construction.

4.3. Électricité –Téléphone –Télédistribution

Lorsque que les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l’être aussi.

Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu’à la limite d’emprise de l’espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 UC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d’emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l’alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction dès lors qu’ils ne dépassent pas sur l’espace public.

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. La façade du bâtiment donnant sur la voie sera parallèle à l’espace public qui dessert la parcelle.
- 6.1.2. La façade sur rue ou toute voie ouverte à la circulation publique de l’habitation projetée ne doit pas être implantée à plus de 5 m de l’alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
En secteur UCa, elle ne doit pas être implantée à moins de 3 m de l’alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ou de la limite d’emprise des voies privées.
- 6.1.3. Les constructions annexes devront s’implanter à une distance minimale de 1,50 m par rapport à la voie qui dessert la parcelle.
- 6.1.4. L’alignement devra être respecté par au moins 60 % du linéaire de la façade sur rue de la construction.

6.2. Implantation par rapport aux berges

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de 4 m par rapport aux berges de la Bruche, du ruisseau le la Rothaine.

6.3. Implantation par rapport à la forêt

Un recul minimal de 30 m des bâtiments par rapport à la limite des bois et forêts soumis au régime forestier pourra être demandé.

6.4. Exceptions

Les articles 6.1. et 6.3. ne s’appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'au service d'exploitation de la voie ferrée, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

ARTICLE 7 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.

7.1. Dispositions générales

Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit sur limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le niveau de la limite parcellaire et la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2$ minimum 1,50 m).

En secteur UCa, cette distance minimale est fixée à 3 m.

7.2. Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics qui pourront s'implanter avec un recul minimum de 1 m,
- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.

ARTICLE 8 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 m peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 UC - EMPRISE AU SOL

L'emprise des constructions est limitée à :

- 70 % de la surface constructible de l'unité foncière,
- 60 % de la surface constructible de l'unité foncière **en secteur de zone UCa**.

ARTICLE 10 UC - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au dessus de l'attique.

10.1. Dispositions générales

- 10.1.1. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m.
- 10.1.2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 12 m hors tout ou à 10 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.
- 10.1.3. **Dans l'emprise du secteur UCa**, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 16 m hors tout ou à 14 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.
- 10.1.4. La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

10.2. Exceptions

Les règles de hauteur ne s’appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu’aux équipements et bâtiments publics,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s’ils n’aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus,
- aux constructions de faible emprise telles que paratonnerre.

ARTICLE 11 UC - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux doivent s’inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d’implantation.

Les règles énoncées ci-dessous ne s’appliqueront pas aux constructions et installations liées au chemin de fer dès lors que ces dispositions sont incompatibles avec les aménagements projetés pour des raisons techniques ou de sécurité.

11.1.2. Les talus en remblais ou en déblais ne doivent pas excéder 100 cm, sauf s’ils sont nécessaires au rétablissement de la pente naturelle ou pour répondre à des contraintes techniques liées au réseau.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Architecture

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pierre naturelle, ...).

11.2.2. Toiture

Les toitures en terrasse, sont autorisées dès lors qu’elles ne présentent pas de matériaux bruts d’étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

11.2.3. Clôtures

- a) La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 m et 2 m.
- b) Les clôtures sur rue devront être constituées soit par des murs pleins soit par des éléments à claire-voie rigides à baraudage principal vertical. Tout élément en baraudage horizontal ou en grillage simple torsion est proscrit sur la rue.

ARTICLE 12 UC - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

12.2. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage de logement :

- o 2 places par logement créé.

En l’absence d’informations sur le nombre de logement, les règles suivantes s’appliqueront :

- o 1 emplacement par tranche de 60 m² de SHON entamée jusqu’à 180 m²,
- o 1 emplacement par tranche de 50 m² de SHON entamée au-delà de 160 m² de SHON.

Ces règles ne s’appliquent pas dans le cas d’annexes, d’extension, de transformation ou de rénovation s’il en résulte pas la création de plus de 25 m² de SHON.

12.3. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement par 10 places
- bureaux	1 emplacement par 30 m ² de SHON
- services publics ou d'intérêt collectifs liés à la santé ou à l'action sociale	1 emplacement par 350 m ² de SHON
- artisanat, industrie	1 emplacement par 100 m ² de SHON

12.4. 50 % de ces places (calculé à l’arrondi supérieur) doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue.

12.5. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l’activité.

12.6. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

12.7. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l’article 12.1. devront pouvoir disposer d’un nombre de places leur permettant d’assurer leurs besoins propres.

ARTICLE 13 UC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d’aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l’observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d’Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone déjà urbanisée qui regroupe tous les secteurs accueillant principalement des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire ou services) et accessoirement des bâtiments à usage d’habitation.

Certaines parties de la zone UX sont concernées par l’arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d’inondation par la Bruche.

L’article R 111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres hachurés définissant un risque naturel sur les documents graphiques du PLU.

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles **L 441-1** et **R 441-1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue aux articles **R 442.1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

La démolition d’un bâtiment est soumise à l’obtention d’un permis de démolir conformément à l’article **L 430-1** du Code de l’Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments agricoles ;
- Les lotissements à usage d’habitation exclusif ou d’activités touristiques ou de loisirs ;
- Les carrières ou décharges ;
- Les étangs ;
- Les terrains de camping ;
- Les parcs d’attractions et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions à usage d’habitation.

ARTICLE 2 - UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone UX, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 - UX et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

OUS admises sous conditions

- L'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments d'habitation existants ;
- Les bâtiments d'habitation, à raison d'un logement par établissement de 120 m² maximum, à condition :
 - qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
 - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité dès lors que les règles de sécurité le permettent ou sinon que la construction du bâtiment d'activités précède celle du bâtiment d'habitation.
- Les dépôts et stockages de matières de toute nature dès lors qu'ils sont effectués dans des espaces aménagés à cet effet ;
- Les terrains de stationnement de caravanes ou camping-cars destinés à leur exposition-vente professionnelle ;
- Les annexes à vocation d'abris de jardins et de remises, lorsqu'elles sont liées à un bâtiment d'habitation ;
- **En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques**, les occupations et utilisations du sol admises ci précédemment sont autorisées dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa 2.8 de l'article 2 – UX ;
- Toute demande de construction en zone inondable inscrite au document valant PPR ne pourra avoir lieu que sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UX - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 7 m pour toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique.
- 3.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 80 m. Cet aménagement consiste en une placette de 350 m² au minimum.
- 3.4. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise un acte notarié de servitude de passage suffisant en application de **l'article 682** du Code Civil.
- 3.5. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum doit satisfaire aux règles de sécurité.
- 3.6. Des aménagements particuliers de l'accès, y compris sur la voie ouverte à la circulation publique, peuvent être exigés si l'importance de la circulation existante ou créée par la nouvelle opération l'exige.

ARTICLE 4 - UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Réseau de distribution d’eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d’eau potable.

4.2. Réseau d’assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement si celui-ci est présent à proximité immédiate et communique avec une station d’épuration suffisante.
- b) L’assainissement individuel est autorisé en l’absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l’assainissement non collectif.
- c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d’évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
- d) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc...) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- b) En l’absence de possibilités de branchement sur un réseau d’eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention, le traitement et l’évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel.
- c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d’évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d’électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu’à la limite d’emprise de l’espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 - UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée à 3 m minimum de la limite d'emprise de la voie.

6.1.2. Les aires de stockage et les constructions annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales.

6.1.3. La façade principale du bâtiment donnant sur la voie sera parallèle à l'espace public qui dessert la parcelle.

6.2. Implantation par rapport aux berges

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de 4 m par rapport aux berges de la Bruche.

6.3. Exceptions

- Les articles 6.1.1. à 6.1.3. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.
- Les articles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'au service d'exploitation de la voie ferrée et aux bâtiments et équipements publics qui pourront s'implanter avec un recul minimum d'1 m.

ARTICLE 7 - UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L > H/2$ minimum 4 m).

7.2. Exceptions

L'article 7.1. ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'au service d'exploitation de la voie ferrée et aux équipements et bâtiments publics qui pourront s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

ARTICLE 8 - UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 m entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

ARTICLE – 9 UX - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions doit être inférieur à 80 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 10 UX - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au dessus de l'attique.

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du niveau fini de l'espace public est fixée à 12 m à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère et 15 m hors tout ou à 14 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.

10.2. Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics.
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article 11 - UX.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 - UX - ASPECT EXTERIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les règles énoncées ci-dessous ne s'appliqueront pas aux constructions et installations liées au chemin de fer dès lors que ces dispositions sont incompatibles avec les aménagements projetés pour des raisons techniques ou de sécurité.

11.1. Aspect architectural et intégration à l'environnement

- 11.1.1. L'espace défini par la façade sur rue et la limite de l'espace public (3 m) sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
- 11.1.2. les installations susceptibles de nuire à la perception et à la qualité architecturale de la zone (dépôts de matériaux ou de déchets notamment) doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétal ou architectural en particulier) permettant d'en limiter l'impact visuel négatif.
- 11.1.3. les constructions et installations annexes, susceptibles d'être perçues de façon disgracieuse à partir des voies publiques doivent être implantées de façon à être masquées par les bâtiments principaux ou doivent être intégrés aux bâtiments.

11.2. Clôtures

- 11.2.1. Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.
- 11.2.2. Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé seront implantées sur la ligne d'appui des bâtiments. La hauteur pour les clôtures sera de 2 m minimum.
- 11.2.3. Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Elles pourront être doublées de haies vives dont les végétaux seront choisis dans la liste annexée au présent règlement.
- 11.2.4. Les clôtures le long des limites séparatives devront être complémentaires accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

ARTICLE 12 - UX - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- <i>logement</i>	<i>2 emplacements par 100 m² de SHON</i>
- <i>hôtel</i>	<i>1 emplacement par 30 m² de SHON</i>
- <i>restaurant</i>	<i>1 emplacement par 12 m² de salle</i>
- <i>commerce inférieur à 100 m² de surface de vente</i>	<i>1 emplacement par 50 m² de SHON</i>
- <i>commerce supérieure à 100 m² de surface de vente</i>	<i>1 emplacement par 20 m² de SHON</i>
- <i>salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement par 10 places</i>
- <i>bureaux</i>	<i>1 emplacement par 30 m² de SHON</i>
- <i>services publics ou d'intérêt collectifs liés à la santé ou à l'action sociale</i>	<i>1 emplacement par 350 m² de SHON</i>
- <i>artisanat, industrie</i>	<i>1 emplacement par 100 m² de SHON</i>
- <i>atelier automobile</i>	<i>1 emplacement par 100 m² de SHON</i>

12.2. 50 % de ces places (calculé à l'arrondi supérieur) doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue.

12.3. En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

12.4. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions prévues à l'article **L 421-3** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 - UX - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, plantées ou engazonnées et entretenues. Les essences d'arbres et végétaux sont choisis sur la liste figurant en annexe du présent règlement.

Il est imposé une tenue décente des terrains situés dans la zone.

Les aires de stationnement devront être des surfaces perméables.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres choisis dans la liste annexée au présent règlement à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UX - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l’observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d’Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone non équipée réservée à l’urbanisation future, destinée à l’habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. L’urbanisation de la zone est envisagée pour le développement de la commune à court terme.

La zone 1AU comporte deux secteurs de zones :

- **1AUa** correspondant au site du lieu-dit « Basse Sponne »,
- **1AUb** est un secteur d’extension à vocation mixte logement et activités, situé entre la voie ferrée et la Bruche.

Certaines parties de la zone 1AU sont concernées par l’arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d’inondation par la Bruche.

L’article R 111-2 du Code de l’Urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres hachurés inscrits aux documents graphiques du PLU et définissant un risque naturel.

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles **L 441-1** et **R 441-1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue aux articles **R 442.1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

La démolition d’un bâtiment est soumise à l’obtention d’un permis de démolir conformément à l’article **L 430-1** du Code de l’Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, en zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone
- Toute construction isolée,
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs d’attractions,
- Les carrières ou décharges,
- Les terrains de campings ou de caravaning,
- Tout habitat léger de loisirs,
- **En secteur 1AUa**, plus particulièrement tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d’un ensemble d’activités économiques.

ARTICLE 2 - 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l’article 1 - 1AU et celles conditionnées à l’article 2 - 1AU.

2.1. Conditions de l’urbanisation

L’ouverture à l’urbanisation des différents secteurs 1AU n’est autorisée que sous les conditions suivantes :

- L’urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d’une opération d’aménagement portant sur une superficie minimale de 1 ha, sauf achèvement de l’opération ;
- La réalisation de l’opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- La réalisation de l’opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranches successives ;
- **En secteur de zone 1AUb** l’urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble compatible avec l’orientation particulière d’aménagement.

2.2. Sont admises sous les conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1. Dans tous les secteurs composant la zone 1AU :

- Les installations classées qui répondent aux besoins de toute construction ou installation (nouvelle ou existante) autorisée par le présent règlement de zone, à savoir :
 - parkings,
 - garages,
 - chaufferies d’immeubles.
- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l’exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics lorsqu’elles ne remettent pas en cause l’aménagement cohérent du secteur ;
- Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu’ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet ;
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone à condition que ceux-ci n’entraînent pas de modifications des conditions d’exploitation susceptibles d’aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.

2.2.2. En secteur 1AUa :

- Les constructions à usage d’activités à condition que leur implantation n’engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal du secteur de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu’elles fassent partie d’une opération d’ensemble à vocation principalement résidentielle ;
- Les constructions d’équipements d’intérêt collectif tel que maison de retraite, équipement public.

2.2.3. En secteur 1AUb :

- Les bâtiments d’activités économiques (artisanales, industrielles ou tertiaires) ;
- Les constructions de logements à condition qu’elles soient directement liées aux besoins d’une activité présente sur le secteur ;
- Les dépôts et stockages de matériaux ou véhicules nécessaires à une activité économique compatible avec le caractère du secteur, à condition qu’ils soient effectués dans des bâtiments clos aménagés à cet effet ;

- Les installations classées qui répondent aux besoins des activités économiques accueillies dès lors qu’elles sont compatibles avec la proximité de logements.

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AU - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.1.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination de l’immeuble ou de l’ensemble d’immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie.
- 3.1.3. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

3.2 Voirie

- 3.2.1. Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 m et une largeur de chaussée inférieure à 5 m.
- 3.2.2. Aucune voie privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 m.
- 3.2.3. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre la placette devra faire un minimum de 350 m².

ARTICLE 4 - 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d’eau, d’assainissement, d’électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l’ensemble des constructions susceptibles d’être desservies par des réseaux.

4.1. Réseau de distribution d’eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d’eau potable.

4.2. Réseau d’assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement.
- b) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc…) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Tout bâtiment ou toute installation évacuant ses eaux pluviales doit le faire par branchement au réseau public après stockage intermédiaire.
- b) En cas d’absence de réseau ou de réseau insuffisant, l’aménageur et le constructeur doivent réaliser sur leur terrain et à leur charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement, la rétention et l’évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel et conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur.
- c) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d’un volume de stockage minimum de 1400 l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15 l/s/are.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

- 4.3.1. Les réseaux définitifs d’électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
- 4.3.2. Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC.

ARTICLE 5 - 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1. Dispositions générales

La façade principale du bâtiment donnant sur la voie sera parallèle à l'espace public qui dessert la parcelle.

6.2. Dispositions particulières au secteur 1AUa

- 6.2.1. La façade sur rue de la construction située à l'aval de la voie sera implantée à 5 m au maximum par rapport à l'espace public qui dessert la parcelle,
- 6.2.2. La façade sur rue de la construction située à l'amont de la voie sera implantée à 2 m au maximum par rapport à l'espace public qui dessert la parcelle.
- 6.2.3. Le recul de la construction sur la rue devra être respectée par 50 % minimum de la façade sur rue.
- 6.2.4. Aucune emprise de construction d'habitation ne pourra s'implanter à plus de 20 m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

6.3. Dispositions particulières au secteur 1AUb

- 6.3.1. Sauf implantation spécifique figurée à l'orientation particulière d'aménagement, au moins 50 % de la façade sur rue de la construction d'habitations sera implantée à 4 m par rapport à l'espace public qui dessert la parcelle.
- 6.3.2. L'orientation générale des constructions de bâtiments d'activités sera parallèle à l'axe de la voie ferrée qui longe le site.
- 6.3.3. Les bâtiments d'activité observeront un recul minimum de 3 m par rapport à la voie publique qui dessert la parcelle à construire.

6.4. Implantation par rapport à la forêt

Un recul minimal de 30 m des bâtiments par rapport à la limite des bois et forêts soumis au régime forestier pourra être demandé.

6.5. Implantation par rapport à la Bruche

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de 20 m par rapport à la berge de la Bruche.

6.6. Exceptions

- L'article 6.1. ne s'applique pas aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.
- Les articles 6.1. à 6.4. ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics Les articles 6.1. à 6.2. ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'au service d'exploitation de la voie ferrée qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

ARTICLE 7 - 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.

7.1. Dispositions générales en secteur 1AUa et 1AUb pour les constructions à usage d’habitation

7.1.1. Sur une bande de 20 m par rapport à la limite avec l’espace public, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre le niveau de la limite parcellaire et la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2$ minimum 1,50 m).

7.1.2. Au-delà des premiers 20 mètres, les constructions doivent être implantées de la manière suivantes :

- soit sur la limite séparative, si les constructions ont une hauteur maximale de 3,50 m à la gouttière ou à l’acrotère par rapport au terrain naturel au droit de la limite séparative et si aucune partie du bâtiment n’est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre le niveau de la limite parcellaire et la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2$ minimum 1,50 m).

7.2. Dispositions générales en secteur 1AUb pour les constructions à usage d’activités

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L > H/2$ minimum 4 m).

7.3. Exceptions

Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- aux abris de jardins qui peuvent s’implanter sur la limite séparative ou en retrait de 1 m minimum par rapport à cette limite dès lors que la superficie au sol n’excède pas 9 m².
- aux piscines non couvertes qui peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 m.
- aux équipements et bâtiments publics, aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront s’implanter avec un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

En secteur 1AUb il sera imposé une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments d’activités non contigus.

ARTICLE 9 - 1AU - EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol des bâtiments est limitée à :

- 50 % en secteur 1AUa,
- 60 % en secteur 1AUb pour les constructions à usage d’habitation.

ARTICLE 10 - 1AU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit satisfaire à deux ensembles de règles :

- l'une se rapporte à la hauteur absolue,
- l'autre se rapporte à la hauteur relative à l'alignement, aux limites séparatives et aux baies.

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée au niveau fini de l'espace public pour les constructions principales, et au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction pour les constructions annexes, au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée soit du niveau fini de l'espace public, soit du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction, au faîtage du bâtiment construit ou au dessus de l'attique.

10.1. Dispositions générales

10.1.1. La hauteur des constructions annexes non accolées, hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

10.2. Dispositions en secteur 1AUa

10.2.1. La hauteur maximale des constructions projetées de moins de 400 m² de SHON est fixée :

- à 6 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère, en amont des voies de desserte parallèles à la pente,
- à 3,50 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère, en aval des voies de desserte parallèles à la pente,
- à 12 m au faîtage de la toiture ou à 9 m au sommet de l'attique en amont des voies de desserte parallèles à la pente,
- à 7,50 m au faîtage de la toiture ou à 6,50 m au sommet de l'attique en aval des voies de desserte parallèles à la pente,
- à 6 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère pour les constructions situées dans des voies dont la pente excède 10 %, cette hauteur étant appréciée par rapport au niveau moyen de l'espace public au droit de la façade.

10.2.2. La hauteur des constructions d'équipement collectif et de logements de plus de 400 m² de SHON auront une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère de 9 m.

10.2.3. La hauteur maximale des constructions autres qu'habitations ou activités, hors tout, est fixée à 5 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.

10.3. Dispositions en secteurs 1AUB

10.3.1. La hauteur maximale des constructions d'habitations projetées est fixée à 7 m à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

10.3.2. La hauteur maximale des constructions d'habitations projetées est fixée à 12 m au faîtage de la toiture ou à 9 m au sommet de l'attique.

10.3.3. La hauteur maximale des constructions de locaux d'activités projetées est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère.

10.4. Exception

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics.

ARTICLE 11 - 1AU - ASPECT EXTERIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux doivent s’inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d’implantation.

11.1. Architecture

- 11.1.1. Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.
- 11.1.2. Les balcons ressortant sur la façade sur rue sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.
- 11.1.3. Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage dans les éléments du premier plan de la façade sur rue est interdit.
- 11.1.4. Les talus en remblais ou en déblais ne doivent pas excéder 100 cm, sauf s’ils sont nécessaires au rétablissement de la pente naturelle ou pour répondre à des contraintes techniques liées au réseau.

11.2. Toitures

- 11.2.1. Les toitures en terrasse sont autorisées dès lors qu’elles ne présentent pas de matériaux bruts d’étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

11.3. Clôtures

- 11.3.1. La hauteur admise pour les clôtures sur limite d’emprise publique est soit limitée à un marquage au niveau du sol, soit comprise entre 1,20 m et 2 m.
- 11.3.2. Elles doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments à claire-voie présentant un baraudage vertical. L’usage de béton brut ou d’appareillages en matériau manufacturé non crépis ou de grillage simple torsion est proscrit.
- 11.3.3. Les clôtures sur limites séparatives ne dépasseront pas 2 m. Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.
- 11.3.4. Les clôtures sur limites séparatives seront doublées par une haie libre composée d’essences choisies dans la liste annexée au règlement.

ARTICLE 12 - 1AU - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

12.1.1. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage de logement :

- o 2 places par logement créé.

En l’absence d’informations sur le nombre de logement, les règles suivantes s’appliqueront :

- o 1 emplacement par tranche de 60 m² de SHON entamée jusqu’à 180 m²,
- o 1 emplacement par tranche de 50 m² de SHON entamée au-delà de 180 m² de SHON.

Ces règles ne s’appliquent pas dans le cas d’annexes, d’extension, de transformation ou de rénovation s’il n’en résulte pas la création de plus de 25 m² de SHON.

12.1.2. Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
<i>- logement</i>	<i>1 place supplémentaire pour les visiteurs par 4 places de stationnement</i>
<i>- hôtel</i>	<i>1 emplacement par chambre</i>
<i>- restaurant</i>	<i>1 emplacement par 10 m² de salle</i>
<i>- commerce</i>	<i>1 emplacement par 20 m² de SHON</i>
<i>- salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement par 5 places</i>
<i>- bureaux</i>	<i>1 emplacement par 40 m² de SHON</i>
<i>- hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement par 3 lits</i>
<i>- maison de retraite</i>	<i>1 emplacement par 350 m² de SHON</i>
<i>- résidence pour personnes âgées</i>	<i>1 emplacement par 100 m² de SHON</i>
<i>- artisanat et industrie</i>	<i>1 emplacement par 50 m² de SHON</i>

12.2. 50 % de ces places (calculé à l’arrondi supérieur) doivent être accessibles directement et sans obstacle depuis la rue.

12.3. Pour les constructions d’habitat collectif, une place de stationnement ainsi que le ou les places de stationnement pour les visiteurs doivent être accessible depuis le domaine public, sans clôture

12.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d’urbanisme en matière de réalisation d’aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d’assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l’acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.5. Lorsqu’une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d’une concession à long terme ou d’un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l’alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l’occasion d’une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13 - 1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Doivent être aménagés en espaces verts urbains :

- les surfaces libres de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone, situées entre l’alignement et la ligne de construction,
- les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.

40 % au moins de la superficie de la parcelle doit être plantée ou engazonnée.

Les surfaces de stationnement réalisées en dalles gazon pourront être décomptées pour 50 % de leur emprise dans la surface devant être plantée ou engazonnée.

Les végétaux composant les haies de clôture et les plantations d’arbres seront choisis dans la liste annexée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AU - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l’observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d’Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s’agit d’une zone non équipée destinée à de l’urbanisation à long terme, à caractère soit résidentiel, soit tertiaire, soit mixte. Pour permettre, après réalisation des équipements publics une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Elle se situe sur des terrains en limite de la commune de La Broque entre la Bruche et la voie ferrée.

Cette zone pourra être mise en œuvre après intégration d’un projet d’aménagement d’ensemble dans le PLU par voie de modification ou révision de ce même document.

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles **L 441-1** et **R 441-1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue aux articles **R 442.1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

La démolition d’un bâtiment est soumise à l’obtention d’un permis de démolir conformément à l’article **L 430-1** du Code de l’Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l’exception de celles de l’article 2 - 2AU.

ARTICLE 2 - 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

2.1. OUS admises :

- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé ;
- L’aménagement et l’adaptation des infrastructures routières.

2.1. OUS admises sous conditions :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l’exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu’elles soient compatibles avec l’aménagement futur de la zone ;
- Les ouvrages techniques à condition qu’ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- L’adaptation, la réfection et l’aménagement des bâtiments existants à condition que ces travaux respectent la vocation future de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 2AU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 - 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 - 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1. Disposition générale

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à plus de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2. Exception

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics qui pourront s'implanter avec un recul minimum de 1 m.

ARTICLE 7 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.

7.1. Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. Exception

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimal de 1 m.

ARTICLE 8 - 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE 9 - 2AU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - 2AU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes correspond à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE 11 - 2AU - ASPECT EXTERIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 - 2AU - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13- 2AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l’observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d’Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un secteur **As** dans lequel sont autorisées les sorties d’exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles **L 441-1** et **R 441-1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue aux articles **R 442.1** et suivants du Code de l’Urbanisme.

La démolition d’un bâtiment est soumise à l’obtention d’un permis de démolir conformément à l’article **L 430-1** du Code de l’Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées à l’article 2 - A, ci-après.

ARTICLE 2 - A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone A, sont admises exclusivement les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous :

2.1. OUS admises en zone A

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l’exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu’elles soient compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone ;
- La réfection, l’aménagement ou l’extension de bâtiments existants à condition qu’il soit nécessaire à l’exploitation agricole ou à sa reprise ;
- La réfection, l’aménagement ou l’extension mesurée des habitations existantes lorsque ces opérations ne sont pas liées à une exploitation agricole. Elle est limitée à 20 % de la SHON existante et plafonnée à 50 m² de surface au sol, cette opération ne pouvant se faire qu’une seule fois ;
- Les constructions de ruchers et les parcs de contention ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s’ils sont strictement nécessaires à l’exploitation agricole ou liés aux infrastructures de transports terrestres.

2.2. OUS admises en secteur de zone As

- Toutes les constructions et installations nécessaires à l’activité d’une exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d’habitation et leurs dépendances, à condition qu’elles soient nécessaires à l’activité d’une exploitation agricole et qu’elles soient à proximité des bâtiments agricoles préexistants ou concomitants ;
- Le camping et le stationnement de caravanes, dès lors qu’il représente une activité annexe à l’activité agricole principale ;
- La construction de locaux d’hébergement et de restauration à condition qu’ils représentent une activité annexe à l’exploitation agricole à côté de laquelle ils seront développés.

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - A - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l’importance de l’occupation ou de l’utilisation des sols envisagée.
- 3.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une emprise de chaussée minimale de 5 mètres.
- 3.3. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise un acte notarié de servitude de passage suffisante en application de l’**article 682** du Code Civil.
- 3.4. Les caractéristiques d’un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l’incendie et la protection civile; l’emprise minimum de l’accès est fixée à 4 m.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu’un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l’accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l’incendie et les sentiers touristiques. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

ARTICLE 4 - A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d’eau, d’assainissement, d’électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l’ensemble des constructions susceptibles d’être desservies par des réseaux.

4.1. Réseau de distribution d’eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conforme à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisé.

4.2. Réseau d’assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement si celui-ci est présent à proximité.
- b) L’assainissement individuel est autorisé en l’absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l’assainissement non collectif.
- c) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (prétraitement, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc ...) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.
- b) En l’absence de possibilités de branchement sur un réseau d’eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant la rétention, le traitement et l’évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel (infiltration ou rejet en surface).

4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 4.3.1. Les réseaux de distribution d’électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- 4.3.2. Les réseaux définitifs d’électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans les territoires classés en site ou concernés par une réserve naturelle au titre de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1. Dispositions générales

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2. Implantation par rapport aux berges

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de :

- 4 m par rapport aux berges de la rivière de la Bruche,
- 3 m par rapport aux berges des fossés.

6.3. Exceptions

L'articles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'au service d'exploitation de la voie ferrée qui observeront un recul de 1 m minimum.

6.4. Implantation par rapport à la forêt

Un recul minimal de 30 m des bâtiments par rapport à la limite des bois et forêts soumis au régime forestier pourra être demandé.

ARTICLE 7 - A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2. Exceptions

7.2.1. Ces articles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.2.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le niveau de référence est celui du terrain naturel.

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale mesurée verticalement du niveau fini de la voirie à l’égout de la toiture ou à la base de l’acrotère est limitée :

- à 10 m pour les bâtiments d’exploitation,
- à 6 m pour les bâtiments d’habitation.

10.2. Exceptions

10.2.1. Les règles de hauteur ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que silos, cheminée, paratonnerres.

10.2.2. La hauteur des ruchers ne doit pas excéder 3 m.

ARTICLE 11 - A - ASPECT EXTERIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux doivent s’inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d’implantation.

La zone comporte des éléments classés comme espaces boisés, inscrits aux documents graphiques, dans lesquels les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation selon la législation en vigueur.

Les abris des animaux doivent être en bois, sous réserve d’autres dispositions réglementaires s’y appliquant.

Les ruchers doivent être en bois.

ARTICLE 12 - A - STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l’intérieur des propriétés.

ARTICLE 13 - A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - A - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l’observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d’Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l’intérieur desquels s’effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l’article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d’occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l’alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitées, à la condition qu’elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Certaines parties de la zone N sont concernées par l’arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d’inondation par la Bruche.

L’article R 111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres hachurés inscrits aux documents graphiques du PLU et définissant un risque naturel.

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l’autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

La démolition d’un bâtiment est soumise à l’obtention d’un permis de démolir conformément à l’article L 430-1 du Code de l’Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux documents graphiques de part et d’autre de la RD 1420, les constructions nouvelles à usage d’habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d’habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l’objet d’une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d’urbanisme, de construction et d’habitation.

Les Autorisations du Droit des Sols sont soumises à consultation préalable de l’Architecte des Bâtiments de France à l’intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits aux documents graphiques.

La zone N comporte deux secteurs de zones à la réglementation spécifique, outre les espaces classés en N :

- Le secteur **Nd** correspond à l’ancienne décharge réaménagée en zone de loisirs,
- Le secteur **Ns** correspond aux équipements sportifs et de loisirs du camping et du terrain de football.

ARTICLE 1 - N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N exceptées celles admises sous conditions et énoncées à l’article 2 - N.

ARTICLE 2 - N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone N, sont admises exclusivement les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous :

OUS admises sous conditions

2.1. Dans les zones N, hors zones inondables liées à la Bruche, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l’exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu’elles soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone ;
- Les ouvrages techniques à condition qu’ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- Les constructions et installations à condition qu’elles soient nécessaires à l’entretien, à la gestion ou à l’exploitation, qui relèvent de l’intérêt public, de la forêt ou du site ;
- La réfection, l’aménagement ou l’extension mesurée des habitations existantes lorsque ces opérations ne sont pas liées au caractère naturel de la zone. Elle est limitée à 20 % de la SHON existante et plafonnée à 50 m² de surface au sol, cette opération ne pouvant se faire qu’une seule fois ;
- La construction d’annexes à des constructions d’habitations existantes dans la limite de 20 m² de surface au sol par unité foncière ;
- Les constructions de ruchers et les parcs de contention ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s’ils sont strictement nécessaires à l’exploitation forestière ou s’ils sont liés aux infrastructures de transports terrestres ;
- Les miradors.

2.2. En secteur Nd :

- La construction, l’extension et l’aménagement d’équipements nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs accueillies sur le site : abris.

2.3. En secteur Ns :

- La construction, l’extension et l’aménagement des équipements nécessaires au fonctionnement des activités sportives accueillies sur le site ;
- Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, à condition qu’ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et qu’ils soient liés aux besoins des équipements publics et de sports et loisirs.

2.4. Dans les secteurs inscrits en zone inondable telle que définie sur le plan de zonage :

2.4.1. En zone I des zones inondables inscrites aux documents graphiques, ne sont autorisées que les constructions suivantes dès lors qu’elles respectent les dispositions définies à l’alinéa 2.4.3. de l’article 2 - N :

- des constructions réalisées pour assurer des missions de service public et ne générant ni accueil, ni fréquentation du public,
- des infrastructures linéaires d’intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux,
- des travaux concernant des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU n’ayant pour conséquence ni d’augmenter l’emprise au sol de la construction, ni de créer, d’aménager ou d’agrandir des locaux au sous-sol,
- des reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existants à la date d’approbation du présent PLU sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement.

2.4.2. **En zone IV** des zones inondables inscrites aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises ci précédemment sont autorisées dès lors qu’elles respectent les dispositions définies à l’alinéa 2.4.3. de l’article 2 – N.

2.4.3. Toute demande de construction en zone inondable inscrite au document valant PPR ne pourra avoir lieu que sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans le PPRi.

SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - N - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 - N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales en secteur Ns :

4.1. Réseau de distribution d’eau

Toute construction ou installation qui requiert d’être alimentée en eau potable doit l’être par branchement au réseau public.

4.2. Réseau d’assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d’assainissement si celui-ci est présent à proximité.
- b) L’assainissement individuel est autorisé en l’absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l’assainissement non collectif.
- c) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d’assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (prétraitement, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc …) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Toute nouvelle imperméabilisation de l’unité foncière concernée devra être accompagnée de l’aménagement d’un système de rétention et de filtration de la totalité des eaux pluviales collectées (toitures et revêtements de sol) avant rejet dans le milieu récepteur selon la législation en vigueur.
- b) Cet aménagement devra intégrer aux infrastructures tous les équipements et aménagements nécessaires à la rétention et la filtration des eaux de ruissellement avant leur rejet dans le milieu récepteur selon les exigences de la législation en vigueur. En tout cas le rejet ne pourra être supérieur à 15 l/s/ha.

ARTICLE 5 - N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 – N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1. Dispositions générales

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2. Implantation par rapport aux berges

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de :

- 4 m par rapport aux berges de la rivière de la Bruche,
- 3 m par rapport aux berges des fossés.

6.3. Implantation par rapport aux routes départementales, hors agglomération

- 6.4.1. De part et d'autre des RD 130 et 1420, hors agglomération, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 20 m. Cette distance est portée à 25 m pour les constructions d'habitation.
- 6.4.2. De part et d'autre des RD 130 et 1420, hors agglomération, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 15 m/axe.
- 6.4.3. De part et d'autres des RD 130 et 1420, conformément aux documents graphiques, hors agglomération, les constructions ou installations doivent respecter une distance de 75 m par rapport à l'axe de la voie. Cette prescription s'applique aux constructions et installations visées à l'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

6.4. Implantation par rapport à la forêt

Un recul minimal de 30 m des bâtiments par rapport à la limite des bois et forêts soumis au régime forestier pourra être demandé.

6.5. Exceptions

Les articles 6.1. à 6.4. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'au service d'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE 7 - N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1.1. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.1.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès...) pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

7.2. Exceptions

Ces articles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre les points les plus rapprochés de deux façades sur un même terrain.

ARTICLE 9 - N - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des ruchers est limitée à 20 m².

ARTICLE 10 - N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale à l'égout de toiture des extensions de bâtiments existants est limitée à 6 m.

10.2. Dispositions particulières

10.2.1. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles.

10.2.2. La hauteur des ruchers ne pas excéder 3 m.

ARTICLE 11 - N - ASPECT EXTERIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation de la voirie et des réseaux doivent s’inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d’implantation.

11.1. Architecture

- 11.1.1. Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.
- 11.1.2. Les abris des animaux doivent être en bois, sous réserve d’autres dispositions réglementaires s’y appliquant.
- 11.1.3. Les sous-sols directement accessibles depuis l’extérieur sont interdits dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques.
- 11.1.4. Les ruchers doivent être en bois.

11.2. Toitures

Les toitures doivent être réalisées avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d’ocre à brun rouge.

11.3. Clôtures

- 11.3.1. La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 m et 2 m.
- 11.3.2. Elles devront être constituées par des éléments à claire-voie.
- 11.3.3. Les murs bahuts sont interdits dans les zones inondables inscrites aux documents graphiques.

ARTICLE 12 - N - STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Se conformer aux dispositions générales concernant les prescriptions de l’article **L 421-3** du Code de l’Urbanisme.

ARTICLE 13 - N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - N - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

6.7. 1. Liste des ESSENCES LOCALES PRÉCONISÉES

Liste des essences pour les haies vives des clôtures :

- Aubépine	(Crataegus monogyna)
- Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
- Buis commun	(Buxus sempervirens)
- Charme commun	(Carpinus betulus)
- Chèvrefeuille arbustif	(Lonicera xylosteum)
- Cornouiller mâle	(Cornus mas)
- Cornouiller sanguin	(Cornus sanguinea)
- Églantier	(Rosa canina)
- Érable champêtre	(Acer campestre)
- Frêne	(Fraxinus excelsior)
- Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
- Groseillier	(Ribes rubrum)
- Houx	(Ilex aquifolium)
- If	(Taxus baccata)
- Lilas commun	(Syringa vulgaris)
- Noisetier commun	(Corylus avellana)
- Ormeau	(Ulmus carpinifolia)
- Pommier à fleurs	(Malus ssp et cvs)
- Prunellier	(Prunus spinosa)
- Rosier	(Rosa ssp et cvs)
- Saule	(Salix ssp)
- Sureau noir	(Sambucus nigra)
- Symphorine	(Symphoricarpos albus)
- Troène commun	(Ligustrum vulgare)
- Viorne lantane	(Viburnum lantana)
- Viorne obier	(Viburnum opulus)

Liste des arbres préconisés :

Les arbres utilisables dans les aires de stationnement et dans les espaces végétalisés seront choisis dans la liste suivante :

- Charme commun	(Carpinus betulus)
- Chêne	(Quercus petraea et cvs)
- Erable champêtre	(Acer campestre)
- Erable plane	(Acer platinoïdes et cvs)
- Erable sycomore	(Acer pseudoplatanus et cvs)
- Févier	(Gleditsia triacanthos)
- Frêne à fleurs	(Fraxinus ornus)
- Frêne commun	(Fraxinus excelsior)
- Hêtre commun	(Fagus sylvatica)
- Marronnier	(Aesculus hippocastanum)
- Merisier	(Prunus avium et cvs)
- Noisetier de Byzance	(Corylus colurna)
- Pin sylvestre	(Pinus sylvestris)
- Poirier à fleurs	(Pyrus et cvs)
- Pommier à fleurs	(Malus et cvs)
- Tilleuls	(Tilia et cvs)

Cvs = cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.

Il est rappelé que toute demande de Permis de Construire doit comporter un avant-projet détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs comprenant la localisation et le choix des essences végétales (taille et quantité), les tracés et niveaux des modelés de sol, la nature des revêtements de sol, les tracés et niveaux des parcs de stationnement, des accès et des dépôts.

Un spécialiste possédant des compétences en paysage devra être associé au contrôle des Permis de Construire.

- Les surfaces libres de toute plantation devront être aménagées et convenablement entretenues.
- Les marges d'isolement des installations et dépôts devront être plantées d'arbres et arbustes formant un écran continu.