

LOCAL d'URBANISME

Approuvé

ACH

glement

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
ZONE UA.....	4
ZONE UB.....	11
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .	18
ZONE AU	18
TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	26
ZONE A	26
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	32
ZONE N.....	32
ANNEXES.....	36
REGLES GENERALES D'URBANISME	38
ESPACES BOISES - ARTICLE L.130-I DU CODE DE L'URBANISME.....	40
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	42
LISTE DES PLANTATIONS.....	43

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de LEIMBACH tel qu'il est délimité au plan de zonage.

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

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

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

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zone urbaine, en zone agricole et en zones naturelle et forestière.

Le P.L.U. de LEIMBACH délimite au plan de zonage :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend 3 secteurs UBa, 4 secteur UBb et 1 secteur UBc ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend 4 secteurs AUa, 1 secteur AUb et 1 secteur AUc ;
- une zone agricole A qui comprend 3 secteurs Aa ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend 2 secteurs Na, 1 secteur Nb et 1 secteur Nc.

4. Adaptations mineures

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

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

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

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

6. Emprise au sol des constructions (article 9)

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

7. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique. Elle regroupe 3 secteurs Aa ne pouvant accueillir aucune construction agricole nouvelle à l'exception de celles visées à l'Article A2.5.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création d'étangs de pêche.
- La création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction dans le secteur Aa délimité en raison de la sensibilité paysagère du site à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des ouvrages d'intérêt général et de celles visées à l'article A 2.5.

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

2.1. Sont admis :

- dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Aa, l'extension limitée à 30 % de la SHON existante des bâtiments d'habitation présents à la date d'approbation du présent PLU, s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- l'édification et la transformation de clôtures.

- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.

2.3. Sauf dans les secteurs Aa, les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité agricole à condition que ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions végétales ou animales, ou au stockage, à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation.

Est admise aussi une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale :
- au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
- à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole seul ;
- à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation.
- que les constructions à usage d'habitation, avec une SHON maximum de 200 m², soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- que les constructions et bâtiments respectent, par rapport aux zones U et AU, une distance de 150 mètres pour les bâtiments d'élevage et de 50 mètres pour les autres.
- que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

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

2.5. Dans les secteurs Aa, sont admises :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit par un sinistre,
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée à 10% de la SHON des constructions existantes, sans création de nouveaux logements.
- les abris pour animaux/abris de pâture dans une limite maximale d'emprise au sol de 20 m², à raison d'un seul abri par unité foncière et à condition d'être réalisés en bois et d'être entièrement ouverts sur le grand côté. Les abris de pâture doivent être légers, démontables et sans fondations.
- l'édification d'une serre sur les parcelles 213 et 214 section 7 Mittlerer Eich Holz qui correspondent à une exploitation maraîchère.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En particulier pour les routes départementales, un seul accès par parcelle limité à 6 mètres de largeur maximum sera autorisé.

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

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

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies communales et chemins d'exploitation.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles A2 (2.1., 2.3., 2.5.), A6, A7, A8 et A12.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol existant, est limitée à 10 mètres, tout comme celle des constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles. Pour les silos de stockage, la hauteur maximum est fixée à 12 mètres.

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

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

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

Bâtiments d'exploitation

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

Bâtiment d'habitation

La toiture d'une pente minimum de 40° devra être à 2 pans et présenter un revêtement traditionnel du type tuile en terre cuite rouge ou nuancé. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant. Pour les extensions du bâtiment d'habitation du type marquise, auvent, véranda, il n'est pas fixé de pente minimum.

Les abris pour animaux/abris de pâture.

Ils devront comporter un traitement extérieur des façades en bois, et une toiture couverte de tuiles ou bardeaux de bois.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Aucune place de parking ne pourra avoir d'accès direct sur les routes départementales.

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

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantation à base d'arbre à haute tige ou de haie vive composés d'essences champêtres, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement, sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui peut être ouverte à l'urbanisation future. Elle regroupe trois types de secteurs :

- secteurs AUa où des règles particulières sont fixées en raison de la pente des terrains ;
- secteur AUb où des règles particulières sont fixées en raison de la proximité d'une zone humide ;
- secteur AUc urbanisable dans le cadre du présent PLU, dans le respect des principes du projet joint en tant qu'Orientation Particulière d'Aménagement .

Articles

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2.** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.3.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - La construction de garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - la création de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.6.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

- 1.7. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- 1.8. Les remblais, mouvements de terrains, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.
- 1.9. En secteur AUb, les caves enterrées.

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

Sont admis :

- 2.1. L'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux paragraphes AU 2.4.
- 2.2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ainsi que les extensions ou bâtiments annexes aux constructions existantes si leur SHON est inférieure à 50 m².
- 2.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, et l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes.
- 2.4. Dans les secteurs Aua et Aub, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB, aux conditions supplémentaires suivantes :
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes,
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,
 - que les équipements propres aux opérations d'ensemble soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
 - que chaque opération porte sur l'ensemble du secteur ou, pour les secteurs Aua, sur une superficie minimale de 50 ares ou sur des espaces résiduels inférieurs à 50 ares.
- 2.5. Dans le secteur Auc, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les principes du projet joint en tant qu'Orientation Particulière d'Aménagement (document n°4 du dossier).

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies nouvelles desservant plus de 4 logements, la largeur minimale devra être de 5 m.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

En particulier, pour les routes départementales, un seul accès par parcelle limité à 6 m de largeur maximum sera autorisé.

3.3. Desserte du secteur AUa situé entre les rues de la chapelle et des violettes

Le secteur AUa entre les rues de la Chapelle et des Violettes sera desservi par un accès qui se connectera à la rue du Nouveau Quartier par l'emplacement réservé n°1, et situé en secteur UBa.

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Dans tous les cas, les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines vers les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

4.3.2. Eaux pluviales

Un double réseau eaux usées/eaux pluviales sera systématiquement installé sur les propriétés. Un système de rétention/infiltration des eaux pluviales, de drainage et autres eaux claires pourra être demandé (vérification du potentiel d'infiltration du sol à faire).

Si le réseau de la rue est séparatif, le trop plein du système de rétention/infiltration s'y raccordera via un regard de branchement.

Si le réseau de la rue est unitaire, le trop plein du système de rétention/infiltration se raccordera sur un regard de branchement eaux pluviales mis en attente et provisoirement (en attendant la mise en séparatif éventuelle de la rue) raccordé sur le regard d'eaux usées.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie, ou en retrait de cet alignement.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- 7.2.** En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles des fonds de propriété pourront être surbâtées sans pouvoir excéder 7 mètres de longueur de façade sur une limite, et 12 mètres sur deux limites consécutives, à condition que la hauteur sur limite de la construction n'excède pas 3 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale de celui-ci pourra être portée à 6 mètres.

Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

- 7.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées, soit lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, ou d'AFU.

- 7.4.** Les piscines devront être établies à 4 mètres au moins de la limite séparative.

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

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

AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser la moitié de la superficie des terrains.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux et à 10 mètres en secteur AUa.
- 10.2.** A l'égout du toit, la hauteur est limitée à 3 mètres pour un bâtiment annexe.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2 Matériaux

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

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

11.4. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, ainsi que pour les équipements publics, les garages, annexes, auvents, marquises ou vérandas la pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches de 1 mètre maximum, ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues majoritairement choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

L'édification d'une clôture sur rue doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration de travaux, et être achevée dans un délai raisonnable.

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

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

Cette règle peut être adaptée à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité.

11.6. Clôtures au droit des piscines

Pour les propriétés comportant une piscine située à moins de 10 mètres de la limite séparative, un paravent ou claustra en bois ou une haie végétale seront à prévoir au droit de la piscine.

11.7. Remblais-Murs de soutènement

Les remblais, mouvements de terrains, terrassements ne doivent pas porter atteinte au site et au paysage, notamment par un effet taupinière.

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

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

Aucune place de parking ne pourra avoir d'accès direct sur les routes départementales.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (obtention par le constructeur d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation).

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

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. En aucun cas les surfaces affectées aux plantations, ou espaces verts,

ne pourront être inférieures à 20 % de la superficie du terrain, pour les constructions de toute nature.

- 13.2.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.3.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone pour les constructions à usage d'habitation est fixé à 0,35. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone protégée en raison de son caractère boisé, de son intérêt écologique, et de la qualité des sites et des paysages.

Des aménagements sont possibles en fonction des objectifs souhaités dans les secteurs Na (abri-bus et terrain de sport) et Nb (terrain de camping ou habitations légères de loisirs). Le secteur Na est un secteur humide.

Le secteur Nc est protégé de toutes constructions ou installations quelles qu'elles soient (pelouse à orchidées).

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- La création d'étangs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Le camping.
- Les parcs d'attraction.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres de la berge des cours d'eau et fossés.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme.

1.2. Dans le secteur Nc, toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature, en raison de son intérêt écologique et floristique (pelouse à orchidées).

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

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

- La réfection et reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, s'il n'y a pas création de logements, et sous réserve de respecter les dispositions de l'article N 1 I,

- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N,
 - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers,
 - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général,
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N,
 - Les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur récréative et écologique des sites,
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.
- 2.2.** Dans le secteur humide Na «Bodenmatten» (plan de zonage au 1/5000), sont admises les installations inhérentes à un terrain de sport et à un abri de bus, sous réserve de respecter la végétation d'accompagnement du ruisseau.
- 2.3.** Dans le secteur Nb sont admises les installations et constructions inhérentes à un projet d'habitations légères de loisirs.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

En particulier, pour les routes départementales, un seul accès par parcelle limité à 6 mètres de largeur maximum, sera autorisé.

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

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

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies. Le long des voies communales, chemins ruraux et forestiers, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires (abris de bus en Na), et ne portent que sur la zone N strict.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des règles N 6 et 12.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 5 mètres. Dans le secteur Nb, cette limite est portée à 8 mètres pour les bâtiments de service ou d'intérêt collectif.

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

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

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition. Les grillages et clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

En cas de réfection ou reconstruction de bâtiments existants, le traitement architectural choisi devra contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale par une meilleure inscription dans le site et le paysage.

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

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, ou de création de surfaces de plancher, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Aucune place de parking ne pourra avoir d'accès direct sur les routes départementales.

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat correspondant au centre ancien comprenant aussi des constructions à usage agricole, de service et d'équipements collectifs.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - La construction de garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - la création de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6.** La démolition de tout ou partie des bâtiments et éléments du patrimoine à conserver, matérialisés au plan de zonage.
- 1.7.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- 1.8.** Les remblais, mouvements de terrains, terrassements qui portent atteinte au site et au paysage.

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

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

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

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment véhicules de ramassage des ordures ménagères et véhicules d'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines vers les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

4.3.2. Eaux pluviales

Un double réseau eaux usées/eaux pluviales sera systématiquement installé sur les propriétés. Un système de rétention/infiltration des eaux pluviales, de drainage et autres eaux claires pourra être demandé (vérification du potentiel d'infiltration du sol à faire).

Si le réseau de la rue est séparatif, le trop plein du système de rétention/infiltration s'y raccordera via un regard de branchement.

Si le réseau de la rue est unitaire, le trop plein du système de rétention/infiltration se raccordera sur un regard de branchement eaux pluviales mis en attente et provisoirement (en attendant la mise en séparatif éventuelle de la rue) raccordé sur le regard d'eaux usées.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions principales sur rue à usage d'habitation ou d'activités pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement dans un intervalle compris entre 0 et 5 m.
- 6.2.** En cas d'implantation d'un bâtiment à l'intersection de deux voies d'inégale importance, les constructions de référence seront celles donnant sur la voie la plus importante.
- 6.3.** Concernant les terrains ayant une profondeur supérieure à 15 mètres et ayant déjà un bâtiment principal en 1^{ère} position, les constructions en 2^{ème} position sont admises.
- 6.4.** Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, dans les conditions définies au § 7.2, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Les constructions sont autorisées sur limites séparatives dans les cas suivants :
- si elles ne dépassent pas 7 mètres de longueur de façade sur une limite et 12 mètres sur deux limites consécutives. Dans ce cas, la hauteur maximale sur limite séparative est de 5 mètres.
Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale de celui-ci pourra être portée à 6 m.
 - si elles s'adosent à un bâtiment déjà implanté sur limite séparative : dans ce cas la longueur d'adossement et la hauteur ne pourront dépasser celles de la façade sur laquelle le nouveau bâtiment s'adosse ;
 - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.
- 7.4.** Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative pourront faire l'objet d'une reconstruction, d'une transformation ou d'une extension en respectant toutefois la distance de recul initiale par rapport à la limite séparative.
- 7.5.** Les constructions existantes implantées sur la limite séparative pourront faire l'objet d'une reconstruction, d'une transformation ou d'une extension.
Dans ce dernier cas, pour les constructions sur limites séparatives, les longueurs maximales fixées au paragraphe UA 7.2 sont portées respectivement à 10 mètres sur une limite et 15 mètres sur deux limites consécutives.
- 7.6.** Les piscines devront être établies à 3 mètres au moins de la limite séparative.

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

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

UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser les 2/3 de la superficie du terrain. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure aux 2/3 de la superficie du terrain, la reconstruction ainsi que les travaux d'aménagement, réfection et transformation pourront s'effectuer en utilisant la totalité de l'emprise initiale du bâtiment.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants à la date d'approbation du présent P.L.U. comprenant un nombre supérieur de niveaux ou une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que celui des combles est autorisé.

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

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

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

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

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

11.4. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, la pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40°.

Toutefois, des toitures de forme différente sont admises, y compris les toitures-terrasses, en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement d'une toiture de pente supérieure à 40°, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

Pour les autres types de construction, notamment les équipements publics, les garages, annexes, ainsi que les auvents, marquises et vérandas, la pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches de 1 mètre maximum, ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues majoritairement choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

L'édification d'une clôture sur rue doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration de travaux, et être achevée dans un délai raisonnable.

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

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

Cette règle peut être adaptée à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité.

11.6. Clôtures au droit des piscines

Pour les propriétés comportant une piscine située à moins de 10 mètres de la limite séparative, un paravent ou claustra en bois ou une haie végétale seront à prévoir au droit de la piscine.

11.7. Remblais-Murs de soutènement

Les remblais, mouvements de terrains, terrassements ne doivent pas porter atteinte au site et au paysage, notamment par un effet taupinière. Les murs de soutènement devront être traités de manière à s'adapter à l'aspect du site et de l'environnement, le cas échéant par un habillage en pierres sèches laissées apparentes.

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (obtention par le constructeur d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation).

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

- 13. 1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 13. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être majoritairement choisies parmi des essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. de la zone UA est fixé à 0,60 pour la construction neuve.
Dans le cadre de la réutilisation ou du réaménagement de bâtiments existants, il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat caractérisée par un tissu urbain aéré et des quartiers plus récents qu'en UA. Elle regroupe trois types de secteurs :

- secteurs UBa où des règles particulières pourront être fixées en raison de la pente des terrains ;
- secteurs UBb où des règles particulières pourront être fixées en raison de la proximité d'une zone humide ;
- secteur UBc sans assainissement collectif.

Articles

UB I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1** Les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - La construction de garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
 - la création de nouveaux terrains de camping et de caravanage,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- I.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.6.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- I.7.** Les remblais, mouvements de terrains, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.
- I.8.** La démolition de tout ou partie des bâtiments et éléments du patrimoine à conserver, matérialisés au plan de zonage.
- I.9.** En secteur UBb, les caves enterrées.

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

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies nouvelles desservant plus de 4 logements, la largeur minimale devra être de 5 m.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Seul le secteur UBc fonctionnera avec un système individuel d'épuration répondant aux normes en vigueur.

Si des réseaux d'assainissement sont posés dans ce secteur lors d'un aménagement d'ensemble, les propriétés seront desservies et devront s'y raccorder.

Dans tous les cas, les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines vers les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

4.3.2. Eaux pluviales

Un double réseau eaux usées/eaux pluviales sera systématiquement installé sur les propriétés. Un système de rétention/infiltration des eaux pluviales, de drainage et autres eaux claires pourra être demandé (vérification du potentiel d'infiltration du sol à faire).

Si le réseau de la rue est séparatif, le trop plein du système de rétention/infiltration s'y raccordera via un regard de branchement.

Si le réseau de la rue est unitaire, le trop plein du système de rétention/infiltration se raccordera sur un regard de branchement eaux pluviales mis en attente et provisoirement (en attendant la mise en séparatif éventuelle de la rue) raccordé sur le regard d'eaux usées.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En secteur UBc, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif public, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles des fonds de propriété pourront être surbâties sans pouvoir excéder 7 mètres de longueur de façade sur une limite, et 12 mètres sur deux limites consécutives, à condition que la hauteur sur limite de la construction n'excède pas 3 mètres. Dans le cas de l'implantation d'un pignon en limite séparative, la hauteur totale de celui-ci pourra être portée à 6 mètres.
- Les dimensions indiquées ci-dessus pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.3.** Toutefois, d'autres implantations sont autorisées, soit lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement, ou d'AFU comportant des règles d'implantations propres.
- 7.4.** Les piscines devront être établies à 4 mètres au moins de la limite séparative.
- 7.5.** La distance des constructions à usage d'habitation par rapport aux limites de la zone N doit être au moins égale à 10 m.

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

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

UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser la moitié de la superficie des terrains.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre du niveau du sol préexistant. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** A l'égout du toit, la hauteur est limitée à 3 mètres pour un bâtiment annexe.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

11.1 Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

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

11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel. Les teintes criardes ou agressives sont interdites.

11.4. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité principale, ainsi que pour les équipements publics, les garages, annexes, auvents, marquises ou vérandas la pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches de 1 mètre maximum, ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues majoritairement choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

L'édification d'une clôture sur rue doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration de travaux, et être achevée dans un délai raisonnable.

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

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

Cette règle peut être adaptée à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité.

11.6. Clôtures au droit des piscines

Pour les propriétés comportant une piscine située à moins de 10 mètres de la limite séparative, un paravent ou claustra en bois ou une haie végétale seront à prévoir au droit de la piscine.

11.7. Remblais-Murs de soutènement

Les remblais, mouvements de terrains, terrassements ne doivent pas porter atteinte au site et au paysage, notamment par un effet taupinière.

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (obtention par le constructeur d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation).

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

- 13.1.** Les espaces libres non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager. En aucun cas les surfaces affectées aux plantations, ou espaces verts, ne pourront être inférieures à 20 % de la superficie du terrain, pour les constructions de toute nature.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. applicable à la zone pour les constructions à usage d'habitation est fixé à 0,35. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de C.O.S.

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	38
ESPACES BOISES - ARTICLE L.130-I DU CODE DE L'URBANISME	40
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	42
LISTE DES PLANTATIONS	43

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

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

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

Article R.111-3-2

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

Article R.111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

Article R.111-14-2

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

ESPACES BOISES - ARTICLE L.130-I DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

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

S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;

S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-I du code forestier ;

Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

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

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

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

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

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

- maisons individuelles : toute construction devra comprendre au moins 2 places hors garage éventuel.
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.² minimum 2 places
- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.H.O.N. + places de livraison (100 m² minimum)
- marchés : 60 % S.H.O.N. + places aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôpitaux : 40 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % emprise
- spectacles : 1 pl/10 personnes
- piscines, patinoires : 100 % emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
- secondaire : 1 m²/2 élèves
- supérieur : 1 pl/7 élèves

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

² S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette.

LISTE DES PLANTATIONS

Principales essences à utiliser pour la constitution de haies basse, haies champêtres, haies hautes et écrans boisés

Arbustes

Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
Cerisier de Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera xylosteum</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Bourdaie	<i>Rhamnus frangula</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Néflier	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>

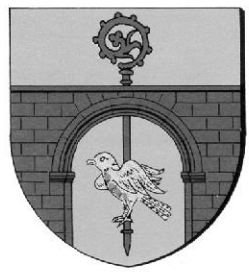
Arbres de haute tige

Bouleau	<i>Betula pendula</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable plane	<i>Acer platnoïdes</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Tous les arbres fruitiers qui poussent traditionnellement dans le secteur.	

Le mélange de ces différentes essences au sein d'une même haie est possible voire souhaité.

PLAN LOCAL d'URBANISME
Approuvé

LEIMBACH



3.b. Zonage
1/2000

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

Le Maire



Juin 2010

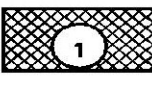
Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Accès zone AUs	Commune
2	Parking Grand'Rue	Commune
3	Agrandissement de l'école	Commune
4	Arrêt de bus	Commune
5	Carrefour/giratoire	Conseil Général
6	Accès secteur ILL	Communauté de communes
7	Elargissement rue de Strasbourg	Commune

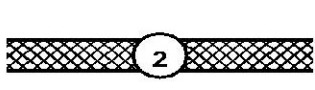
LIMITES

+ + + + + - - - - -
+ - - - - -
+ - - - - -

EMPLACEMENTS RESERVES



Numéro de renvoi à
la liste des emplacements réservés:



OUVRAGE PUBLIC
INSTALLATION D'INTERET
GENERAL

VOIE PUBLIQUE
A CREER OU A ELARGIR
GENERAL

ELEMENTS DU PAYSAGE DELIMITES

au titre de l'art. L.12-3-1 (7°) du code de l'urbanisme



ARBRE



FONTAINE, construction de la source St Blaise

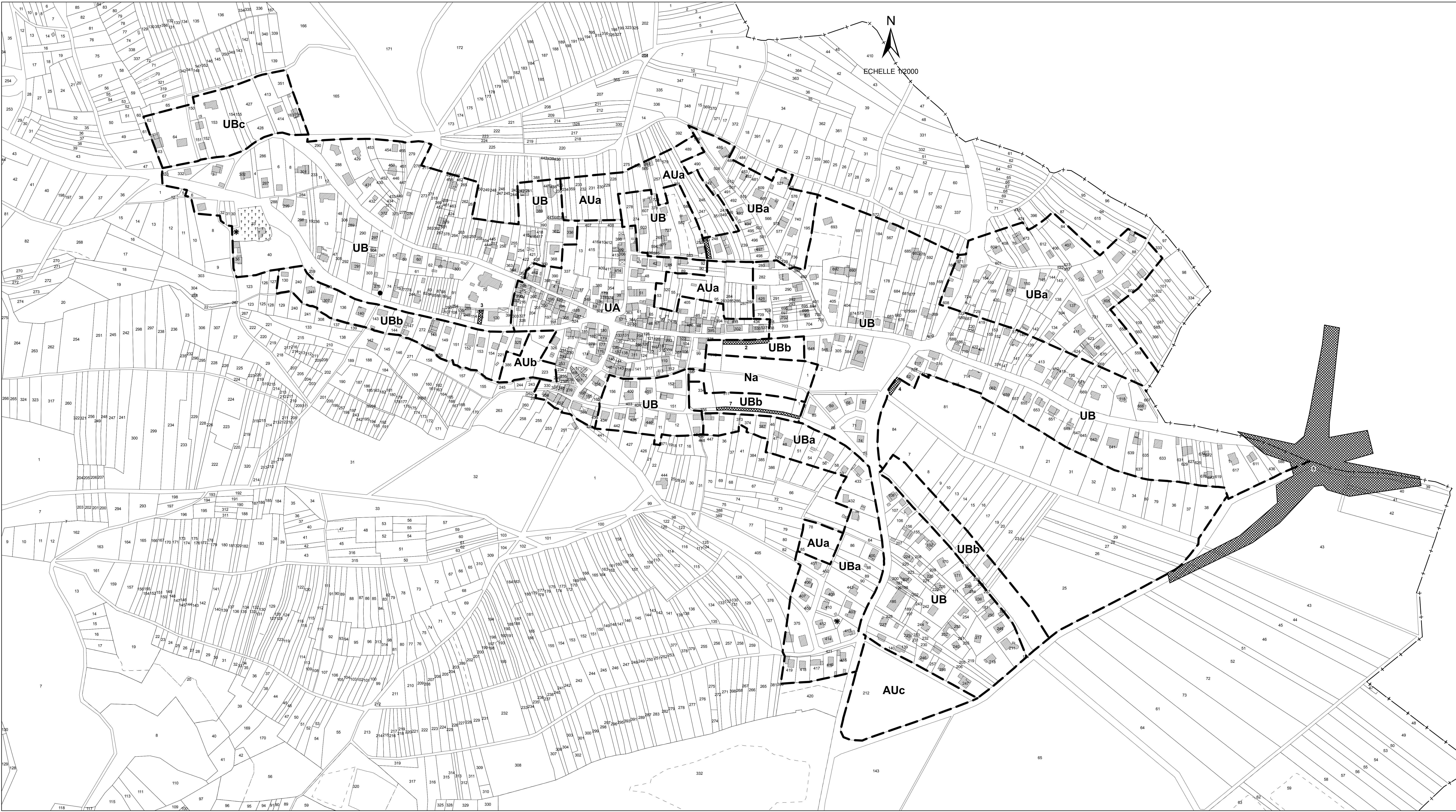


CALVAIRE



FORTINS 14/18

D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites
parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe
des limites de zone ou de secteur.



Le Maire

Juin 2010



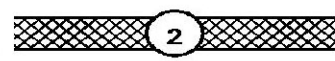
LIMITES

+ — + — + — + - Limite communale + — + — + — + —
 — — — — — Limite de zone ou de secteur — — — — —

EMPLACEMENTS RESERVES



**Numéro de renvoi à
la liste des emplacements réservés**

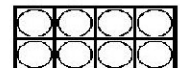
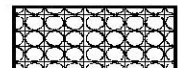


OUVRAGE PUBLIC
INSTALLATION D'INTERET
GENERAL

**VOIE PUBLIQUE
A CREER OU A ELARGIR**

PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

classés au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme

**ESPACES BOISES CLASSES**

ELEMENTS DU PAYSAGE DELIMITES

au titre de l'art. L.123-1 (7°) du code de l'urbanisme

CHAPELLE, CALVAIRE
3 CHENES SECTEUR REICHGARTEN
FORTINS 14/18

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Accès zone AUa	Commune
2	Parking Grand'Rue	Commune
3	Agrandissement de l'école	Commune
4	Arrêt de bus	Commune
5	Carrefour/giratoire	Conseil Général
6	Accès secteur ILL	Communauté de communes
7	Elargissement rue de Strasbourg	Commune

D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.