

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1
Modification simplifiée

Lautenbach-Zell



3. Règlement modifié (extraits) Zones UA-UB

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Dossier approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du

Le Président



Avril 2021

Modifications du règlement :

Les modifications du règlement correspondent à des rajouts qui apparaissent ***en caractères italiques gras rouge***

Ne figurent ci-après que les articles du règlement concernés par ces changements :

- UA 6
- UA 7
- UA 11
- UB 7
- UB 11

ZONE UA

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

- 6.1. Les constructions principales à usages d'habitation ou d'activités devront être implantées sur l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. En l'absence d'un alignement clairement défini, les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
- 6.2. Dans le cas des terrains ayant une construction principale en première position, les constructions en deuxième position sont admises.
- 6.3. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.
- 6.4. *Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, sous réserve de ne pas entraver la circulation publique.*

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, 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.
D'autres implantations sont possibles en cas d'isolation thermique extérieure des constructions existantes.
- 7.2. Toutefois, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra s'effectuer avec une distance d'implantation inférieure à 3 mètres par rapport à la limite séparative, s'il s'agit de conserver un passage étroit entre deux constructions (Schlupf).

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. Le guide architectural et de coloration des façades de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller devra être consulté.

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 en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement d'une toiture de pente supérieure à 40° **et dans le cas d'extension du corps principal de construction à vocation d'habitat ou d'activité**, 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 et annexes, la pente de toiture est libre.

ZONE UB

UB 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, 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.

D'autres implantations sont possibles en cas d'isolation thermique extérieure des constructions existantes.

- 7.2. Toutefois, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra s'effectuer avec une distance d'implantation inférieure à 3 mètres par rapport à la limite séparative, s'il s'agit de conserver un passage étroit entre deux constructions (Schlupf).

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. Le guide architectural et de coloration des façades de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller devra être consulté.

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 en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement d'une toiture de pente supérieure à 40° *et dans le cas d'extension du corps principal de construction à vocation d'habitat ou d'activité*, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.





Plan Local d'Urbanisme

approuvé

3.c. Règlement

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

23 OCT. 2006



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
ZONE UA	4
ZONE UB	12
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
ZONE A	20
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	27
ZONE N	27
ANNEXES.....	31
REGLES GENERALES D'URBANISME.....	33
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	35
LISTE DES PLANTATIONS	36

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de LAUTENBACH-ZELL 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 R111-1 à R111-26 à l'exception des articles R111-2, 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 LAUTENBACH-ZELL délimite au plan de zonage :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa et Ab ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend le secteur Na.

4. Adaptations mineures

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

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

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

A LAUTENBACH-ZELL, 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 projection verticale au sol du bâtiment comprenant les débords de toiture, les balcons et les terrasses.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Articles

UA 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 publics,
 - 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.** La démolition de tout ou partie des bâtiments et éléments du patrimoine à conserver, matérialisés au plan de zonage.
- I.7.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- I.8.** Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- I.9.** Les remblais, mouvements de terrains, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.

- 1.10.** Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec le risque d'inondation au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage.

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

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3.** Dans la bande matérialisée au plan en annexe 4.4., les constructions à usage d'habitation le long de la RD 430 et sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

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

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

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1. Les constructions principales à usages d'habitation ou d'activités devront être implantées sur l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants. En l'absence d'un alignement clairement défini, les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
- 6.2. Dans le cas des terrains ayant une construction principale en première position, les constructions en deuxième position sont admises.
- 6.3. Les équipements publics pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la 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. Toutefois, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra s'effectuer avec une distance d'implantation inférieure à 3 mètres par rapport à la limite séparative, s'il s'agit de conserver un passage étroit entre deux constructions (Schlupf).

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 3/4 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 3/4 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 faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants 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 II : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

II.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.

II.2. Matériaux

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

II.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. Le guide architectural et de coloration des façades de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller devra être consulté.

II.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 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 et annexes, la pente de toiture est libre.

II.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 ou de latis de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ou de lattes de bois. 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. Remblais-Murs de soutènement

Les remblais, mouvements de terrains, terrassements ne doivent pas bouleverser la topographie et porter atteinte au site et au paysage. Les murs de soutènement devront être constitués de matériaux naturels, notamment en pierres sèches laissées apparentes, et s'adapter à l'aspect du site et à l'environnement.

Les murs de soutènement existants constitués de pierres sèches naturelles devront être conservés.

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

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

UA 13 : 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 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

Il n'est pas fixé de C.O.S.,

ZONE UB

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 publics,
 - 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.** La démolition de tout ou partie des bâtiments et éléments du patrimoine à conserver, matérialisés au plan de zonage.
- I.7.** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement liés aux opérations de construction admises dans la zone.
- I.8.** Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- I.9.** Les remblais, mouvements de terrains, terrassements qui bouleversent la topographie et portent atteinte au site et au paysage.
- I.10.** Toute occupation et utilisation du sol incompatible avec le risque d'inondation au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage.

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.
- 2.3 Dans la bande matérialisée au plan en annexe 4.4., les constructions à usage d'habitation le long de la RD 430 et sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

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

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

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

3.3. 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

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

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

4.3.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et au terrain.

UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
- 6.2.** A Sengern, le long de la rue du Felsenbach :
- en amont de la voie (côté Ouest), les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
 - à l'aval de la voie (côté Est), les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres et maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

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.

En cas de construction sur limite séparative, les limites latérales et celles des fonds de propriété pourront être surbâties sans pouvoir excéder 12 mètres cumulés mesurés le long de ces limites et à condition que la hauteur sur limite de la construction n'excède pas 4 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.

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

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

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser la moitié de la superficie des terrains. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'emprise au sol est supérieure à la moitié 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.
- 9.2.** Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, l'emprise au sol des constructions pourra être portée aux 3/4 de la superficie du terrain.

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 faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 13 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.2.** Toutefois, pour les terrains dont la pente moyenne de la partie figurant en zone UB est supérieure à 15 %, la construction ne pourra dépasser une hauteur de 10 mètres, en tout point du faîtage, mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.3.** Cependant, dans le cas d'immeubles existants à la date d'approbation du présent P.L.U. comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que les combles est autorisé.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte 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. Le guide architectural et de coloration des façades de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller devra être consulté.

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 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 et annexes, la pente de toiture est libre.

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 ou de lattis de bois, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre. Elles pourront être également constituées d'un muret en pierres sèches ou d'une haie à base d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou de lattis de bois. 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. Remblais-Murs de soutènement

Les remblais, mouvements de terrains, terrassements ne doivent pas bouleverser la topographie et porter atteinte au site et au paysage. Les murs de soutènement devront être constitués de matériaux naturels, notamment en pierres sèches laissées apparentes, et s'adapter à l'aspect du site et à l'environnement.

Les murs de soutènement existants constitués de pierres sèches naturelles devront être conservés.

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.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

- 13. 1.** Les espaces 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 choisies parmi des essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.
- 13. 3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos doit être prévue et aménagée en un ou plusieurs endroits.

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 0,3. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- La création d'étangs.
- La création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- Tous travaux, constructions, affouillements et exhaussements de sol de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur des vestiges miniers.
- La démolition de tout ou partie des éléments du patrimoine destinés à être conservés et matérialisés au plan de zonage.
- Toute construction et tout remblaiement dans les zones inondables figurant au plan de zonage, à l'exception des exhaussements, travaux et aménagements nécessaires à la réalisation de travaux hydrauliques d'intérêt général et ouvrages de protection des habitations existantes.
- Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- Toute construction et installation dans les secteurs **Ab** à l'exception des abris de pâture.
- Toute construction au sein de l'ancienne décharge figurant au plan de zonage.
- Tous travaux et occupation du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des vergers et prés-vergers repérés au plan de zonage comme "Élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme".

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

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

- l'extension limitée, la transformation, la réfection et la reconstruction des bâtiments existants, figurant sur la liste jointe au présent dossier, s'il n'y a pas création de nouveaux logements et sous réserve de respecter les dispositions des articles **A 10** et **A 11**,
- l'extension limitée, la transformation, la réfection et changement d'affectation de la maison forestière de la Rolle en vue d'y réaliser une structure d'hébergement touristique du type gîte d'étape,
- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **A 11**,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**,
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers et pistes de ski de fond,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général,
- les abris de pâture, entièrement ouverts sur le grand côté, de conception légère, d'aspect traditionnel. Leur emprise ne pourra excéder 20 m² s'ils ne sont pas liés aux bâtiments agricoles autorisés au titre du paragraphe **A.2.2.ci-après**.
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **A**.

2.2. Dans l'ensemble de la zone **A** y compris dans le secteur **Aa**, sous réserve du respect des dispositions de l'article **A 2.3.** suivant, sont admises les constructions, bâtiments, installations, abris de pâture nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole de montagne y compris les fermes-auberges, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que l'exploitation soit au moins égale à la surface minimum d'installation pour les productions spécialisées au vu de la réglementation en vigueur ou au moins égale à 17 ha de terres agricoles et qu'il soit justifié de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone,

- que les constructions à usage d'habitation, limitées à une surface hors œuvre nette (SHON) de 200 m² maximum, soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- que l'implantation des bâtiments s'effectue à plus de 100 mètres par rapport aux limites des zones UA et UB, sauf pour les abris de pâture et sauf en cas d'extension, agrandissement ou adjonction de volumes bâtis à une exploitation existante.

2.3. Dans le secteur **Aa**, à l'exception des abris de pâture, les constructions et installations mentionnées à l'article **A 2.2.** ci-dessus devront être regroupés avec les bâtiments existants.

2.4. Sauf en cas d'édification d'un abri de pâture ou en cas d'extension d'une construction existante, les nouvelles constructions devront être implantées à plus de 30 mètres des lisières forestières de la zone N.

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.

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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 exploitation agricole.

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

Les bâtiments à usage agricole, à l'exception des abris de pâture, doivent être implantés à la distance suivante par rapport à l'axe des voies :

- 50 mètres pour les R.D.,
- 6 mètres pour les voies communales et chemins d'exploitation.

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

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de pâture ne pourra excéder 20 m². Cette emprise pour être dépassée s'il s'agit d'un abri de pâture faisant partie d'une exploitation agricole autorisée au titre du paragraphe **A.2.2.**

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 12 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments agricoles, cette hauteur maximum est fixée à 10 mètres. Toutefois, cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant, sans excéder la hauteur du bâtiment initial.
- 10.2.** En cas de transformation ou réfection d'une construction existante à usage d'habitation non liée à l'activité agricole ainsi que pour la maison forestière de la Rolle, la volumétrie totale du bâtiment initial pourra être utilisée. La hauteur maximum de l'extension limitée éventuelle de cette construction ne pourra excéder celle du bâtiment d'origine.
- 10.3.** Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 10.4.** La hauteur des abris de pâture ne pourra dépasser 3 mètres en tout point du faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité architecturale pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions. Le guide architectural et de coloration des façades de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller devra être consulté.

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. Les revêtements de toiture et de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Dans tous les cas, l'implantation, le volume, l'aspect et les traitements extérieurs des constructions devront garantir une intégration discrète dans le site et le paysage.

Autres constructions

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

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

Clôtures

Les clôtures si elles sont nécessaires seront constituées de grilles, grillages, fil de fer tendus entre piquets de bois et devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel et au site.

Les muret de pierres sèches naturelles maçonnées ou non maçonnées sont également autorisés pour la réalisation d'une clôture ou d'un muret de soutènement.

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

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

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

En cas de projet de plantations accompagnant la construction d'un bâtiment agricole, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées. Les haies droites hautes et masquantes sont interdites.

Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Les vergers et prés-vergers matérialisés au plan de zonage, sont repérées comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-I-7 du Code de l'Urbanisme.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- La création d'étangs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs d'attraction.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- La démolition de tout ou partie des éléments du patrimoine destinés à être conservés et matérialisés au plan de zonage.
- Toute construction et tout remblaiement dans la zone inondable figurant au plan de zonage, à l'exception des exhaussements, travaux et aménagements nécessaires à la réalisation de travaux hydrauliques d'intérêt général et ouvrages de protection.

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

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

- l'extension limitée, la transformation, la réfection et reconstruction des bâtiments et refuges d'altitude existants, figurant sur la liste jointe au présent dossier, s'il n'y a pas création de nouveaux logements et sous réserve de respecter les dispositions des articles **N 10** et **N 11**,
- 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 et pistes de ski de fond,

- 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 aires de jeux accompagnant la colonie de vacances du Gustiberg.

2.2. Dans le secteur **Na** sont admis l'agrandissement, la réfection et la transformation de l'abri de pêche existant.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

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

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

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

N 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant au moment de la demande d'autorisation est limitée à 8 mètres. Toutefois, cette hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de l'extension limitée ou la transformation de bâtiments existants sans excéder la hauteur du bâtiment initial.

En outre, pour les constructions existantes, l'aménagement de l'ensemble du volume est autorisé.

- 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..

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

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

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

Dans le secteur **Na**, tous les travaux effectués sur l'abri de pêche existant devront être réalisés en accord avec l'environnement naturel, privilégiant l'aspect de matériau traditionnel. Par ailleurs, l'aménagement global de ce secteur ne devra pas porter atteinte à la qualité et à l'équilibre paysager du site.

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

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

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

Dans le secteur **Na**, les plantations devront s'effectuer exclusivement à partir d'essences locales, fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME.....	33
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	35
LISTE DES PLANTATIONS	36

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2

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

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

Article R.111-3-2

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

Article R.111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la

création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R.111-14-2

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- 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 platnoides</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.