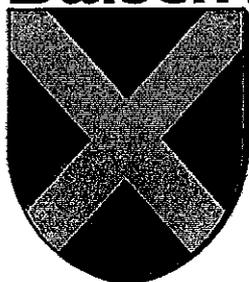


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée

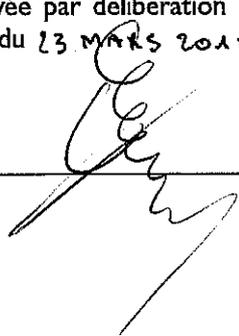
Balschwiller



5. Règlement modifié

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
en date du 23 MARS 2018



Mars 2018

Les modifications apparaissent en italique gras et en caractères barrés

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I - ZONE U.....	7
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	14
CHAPITRE V - ZONE A.....	20
CHAPITRE VI - ZONE N.....	25
ANNEXES	29

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BALSCHWILLER tel que délimité sur le plan de zonage.

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

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, 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.

Les réglementations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique transcrites au plan des servitudes s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur le plan de zonage.

La zone urbaine **U** se divise en secteurs **Ua** et **Ub**. Ce dernier comprend des sous-secteurs **Ub₁** et **Ub₂**.

La zone à urbaniser **AU** comprend des secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc**, et **AUd**.

La zone agricole **A** comprend des secteurs **Aa**.

La zone naturelle **N** comprend des secteurs **Na** et **Nb**.

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. Définition de l'emprise au sol

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

CHAPITRE I - ZONE U

Articles

UI : 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. L'aménagement, l'extension ou la transformation de constructions et installations s'ils sont de nature à aggraver les risques ou nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'occupation et d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les affouillements et les exhaussements du sol autres que ceux liés à une occupation ou une utilisation du sol admise dans la zone ;
 - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de gravières ou carrières, la création et l'agrandissement d'étangs.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6. La création de nouveaux silos à ensilage.
- 1.7. La démolition des calvaires, monument aux morts, arbres remarquables, lavoir, maison située 22 rue de Mulhouse, à conserver, matérialisés sur le plan de zonage, qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect à la date d'approbation du PLU. Toutefois, ils pourront faire l'objet de rénovation, transformation, aménagement, extension ne portant pas atteinte au caractère architectural ancien.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme.
- 1.9. Toute construction située à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique cependant pas aux installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public.
- 1.10. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation des cheminements piétonniers matérialisés au plan de zonage.
- 1.11. Dans les sous-secteurs **Ub₁** et **Ub₂**, les parties enterrées des constructions.

1.12. Dans le sous-secteur **Ub₂**, tout remblaiement ou exhaussement du sol.

U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.2. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve du respect des impératifs relevant de l'intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation.
- 2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-I du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions reproduites en annexe du dossier de PLU, dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la RD103.
Ces mesures ne concernent cependant que la portion de la RD103 se trouvant entre la jonction avec la RD18 I, ou rue de Mulhouse, et le panneau d'agglomération au Sud (existant à la date d'approbation du présent PLU).

U 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.4. Les accès à une voie publique ou privée ne pourront dépasser 6 mètres de largeur. Cependant, cette disposition ne concerne pas les accès à des terrains accueillant des bâtiments à usage d'activités ou à usage agricole.

3.2. Voirie publique ou privée

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

- 3.2.2.** Les nouvelles voies en impasse devront :
- être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner ;
 - présenter un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée.
- 3.2.3.** Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements.
- 3.2.4.** Les cheminements présents, matérialisés au plan de zonage, sont inscrits comme cheminements piétonniers existants à conserver.

U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence de raccordement du réseau collecteur à une station d'épuration communale ou intercommunale, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non collectif répondant aux normes en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

Dans les secteurs **Ub**, pour toute nouvelle construction, à l'intérieur des îlots de propriété et sauf impossibilité technique, les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution, devront être souterrains.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.
- 6.2. *Cette règle ne s'applique pas aux carports. Les carports devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques et privées, soit en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.*
- 6.3. *La règle U6.1. ne s'applique pas :*
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - aux clôtures,
 - aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques (tels que postes de transformation gaz,...).
- Les clôtures et les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en recul par rapport à celles-ci.

U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un nouveau bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les implantations sur limite sont autorisées pour les bâtiments annexes (destinés à un autre usage que l'habitation ou l'activité) à la quadruple condition suivante :
- que leur hauteur sur limite séparative soit au maximum de 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - que la pente de leur toiture soit au maximum de 45°;
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres ;
 - que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m².
- 7.3. Les règles définies par les articles U 7.1. et U 7.2. ne s'appliquent pas :
- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques (tels que postes de transformation gaz,...). Ceux-ci pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Dans les secteurs **Ua**, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2. Dans les secteurs **Ub**, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 8 mètres.
- 8.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** Dans les secteurs **Ua**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.
- 9.2.** Dans les secteurs **Ub**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder le tiers de la superficie du terrain.

U 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 au-dessus du niveau du sol préexistant. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux ainsi que celui des combles est autorisé.
- 10.2.** La hauteur maximale en tout point des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
Dans le cas d'immeubles existants dépassant la hauteur fixée ci-dessus, l'aménagement de l'intégralité de ces immeubles est autorisé.
- 10.3.** Peuvent être édifiés au-dessus de ces limites de hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ascenseurs,...), et les équipements et infrastructures d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera admise si sa longueur de façade excède 20 mètres.

La longueur cumulée de plusieurs bâtiments à usage d'habitation accolés ne pourra excéder 20 mètres.

Cette limitation de longueur s'applique également en cas de décrochements dans la façade ou entre les façades des bâtiments accolés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

11.2. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Sauf pour les bâtiments à usage agricole, il ne sera admis ni toiture-terrasse, ni toiture courbe.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles d'aspect traditionnel et régional ou de matériaux présentant ces apparences. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires.

En outre, dans le secteur **Ua**, les toitures des bâtiments à usage d'habitation devront comporter au minimum 2 pans.

Toutefois, les toitures-terrasses végétalisées seront admises en secteur **Ub**.

11.3. Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

Si les clôtures sur rue comportent des murs pleins, ceux-ci ne pourront dépasser 50 centimètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

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

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

U 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 à laquelle 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.

Pour les nouvelles maisons individuelles, au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

U 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Dans les secteurs **Ua**, la superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à 20% de la superficie de la parcelle.

13.2. Dans les secteurs **Ub**, la superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à la moitié de la superficie de la parcelle. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

De plus, toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités devra être accompagnée de plantations comprenant des essences locales feuillues ou fruitières.

- 13.3. En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, portant sur une superficie supérieure ou égale à 50 ares, une aire, d'une superficie au moins égale à 2% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts communs. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.4. Les ripisylves et plantations, délimités au plan de zonage, sont classés en espaces boisés à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.5. Les arbres remarquables figurant au plan de zonage, sont repérés comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE IV - ZONE AU

Articles

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **AU2**.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Sont admis :

- 2.2. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'infrastructure d'intérêt public.
- 2.3. Dans les secteurs **AUa**, **AUb**, **AUc**, et **AUd**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone **U**, à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement, ou dans le cadre de lotissements et ensembles de constructions groupées, et aux conditions supplémentaires suivantes :
 - que le terrain d'opération soit contigu à une zone urbaine équipée,
 - que toute opération dans les secteurs **AUa** et **AUb** porte au minimum sur une superficie de 40 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 40 ares ;
 - qu'aucune partie enterrée **d'un bâtiment** ne soit réalisée dans la partie du secteur **AUb** *grisée au plan de zonage au 1/2000^{ème} et repérée comme « zone AU soumise à une restriction concernant les sous-sols dans le règlement »* ;
 - que toute opération dans le secteur **AUc** porte au minimum sur une superficie de 20 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 20 ares ;
 - que toute opération dans le secteur **AUd** porte sur la totalité du secteur ;
 - que toute opération respecte les principes d'aménagement définis dans le document « 3. Orientations d'aménagement particulières » du présent dossier de PLU.

Dans ce cas les articles AU3 à AU14 s'appliquent.

En outre, en application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

- 2.4. En outre, dans le secteur **AUb**, les installations, constructions et équipements publics.

AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

- 3.1.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.
- 3.1.2.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.4.** Les accès à une voie publique ou privée ne pourront dépasser 6 mètres de largeur. Cependant, cette disposition ne concerne pas les accès à des terrains accueillant des bâtiments à usage d'activités.

3.2. Voirie publique ou privée

- 3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2.** Les voies en impasse devront :
- être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tourner ;
 - présenter un minimum de 5 mètres de largeur de chaussée.
- ~~**3.2.3.** Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 4 logements.~~
- 3.2.3.** Les cheminements présents, matérialisés au plan de zonage, sont inscrits comme cheminements piétonniers existants à conserver.

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence de raccordement du réseau collecteur à une station d'épuration communale ou intercommunale, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non collectif répondant aux normes en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité technique, les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

Cette règle ne s'applique pas aux carports. Les carports devront s'implanter soit à l'alignement des voies publiques et privées, soit en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées.

La règle ne s'applique ni aux clôtures ni aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques (tels que postes de transformation gaz,...).

Les clôtures et les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en recul par rapport à celles-ci.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les implantations sur limite sont autorisées pour les bâtiments annexes (destinés à un autre usage que l'habitation ou l'activité) à la quadruple condition suivante :
 - que leur hauteur sur limite séparative soit au maximum de 3 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - que la pente de leur toiture soit au maximum de 45°;
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres ;
 - que leur emprise au sol totale n'excède pas 30 m².

- 7.3.** Les règles définies par les articles AU 7.1. et AU 7.2. ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques (tels que postes de transformation gaz,...). Ceux-ci pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 8 mètres.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder le tiers de la superficie du terrain.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM 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 au-dessus du niveau du sol préexistant.
- 10.2.** La hauteur maximale en tout point des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.
- 10.3.** Peuvent être édifiés au-dessus de ces limites de hauteur les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ascenseurs,...), et les équipements et infrastructures d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site ou à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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.

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

Aucune construction à usage d'habitation ne sera admise si sa longueur de façade excède 20 mètres.

La longueur cumulée de plusieurs bâtiments à usage d'habitation accolés ne pourra excéder 20 mètres.

Cette limitation de longueur s'applique également en cas de décrochements dans la façade ou entre les façades des bâtiments accolés.

11.2. Toitures

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Il ne sera admis ni toiture-terrasse, ni toiture courbe.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles d'aspect traditionnel et régional ou de matériaux présentant ces apparences. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires.

11.3. Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

Si les clôtures sur rue comportent des murs pleins, ceux-ci ne pourront dépasser 50 centimètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

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

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

AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 à laquelle 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.

Pour les maisons individuelles, au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Sauf pour les parcelles accueillant un bâtiment à usage d'activités, la superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à la moitié de la superficie de la parcelle. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

De plus, toute construction à usage d'habitation ou d'activités devra être accompagnée de plantations comprenant des essences locales feuillues ou fruitières.

- 13.2.** En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement, portant sur une superficie supérieure ou égale à 50 ares, une aire, d'une superficie au moins égale à 2% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être réservée pour les espaces verts communs. Elle peut être aménagée en un ou plusieurs endroits.
- 13.3.** Les boisements existants ou à créer, délimités au plan de zonage, sont classés en espaces boisés à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE V - ZONE A

Articles

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes constructions, installations, travaux, et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A.2.**
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130 -I du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. La destruction des roselières, calvaires et arbres remarquables, matérialisés sur le plan de zonage, et qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect général au titre de l'article L.123-I-7 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les clôtures de nature à faire obstacle à l'utilisation du cheminement piétonnier matérialisé au plan de zonage.
- 1.5. Les bâtiments ou clôtures fixes situés à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.2. Sauf dans le secteur **Aa**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition :
 - que les constructions ou installations à usage agricole 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,
 - de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur,
 - de respecter une distance de recul de 200 mètres au minimum par rapport aux zones urbaines et **AU**, sauf en cas de développement d'une exploitation existante en zone **A** ou **U**, par agrandissement des bâtiments ou adjonction de volumes bâtis à proximité directe des constructions en place.
 - que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur le même site.
- 2.3. Sauf dans le secteur **Aa**, deux logements sont autorisés par exploitation, aux conditions suivantes :
 - qu'ils soient liés à des bâtiments d'exploitation agricole, et destinés au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire,
 - que la surface hors œuvre nette globale de chaque logement soit inférieure ou égale à 150 mètres carrés,
 - que la superficie de l'exploitation concernée soit au moins équivalente au double de la surface minimum d'installation. Cependant, la surface de l'exploitation peut n'être égale qu'à la surface minimum d'installation s'il s'agit de logement accompagnant une exploitation d'élevage.

- que le ou les bâtiments d'habitation soit édifiés à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure.
- 2.3.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, à condition :
- qu'elle soit réalisée dans un délai de 4 ans maximum à partir de la date du sinistre,
 - que l'opération respecte les impératifs relevant de l'intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement du trafic ou la sécurité de la circulation,
 - que l'opération n'aggrave pas le risque d'inondation dans la zone inondable représentée sur le plan de zonage 3.a.
- 2.5.** Sauf dans la zone inondable représentée sur le plan de zonage 3.a., les abris de pâture sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 20 mètres carrés de surface au sol, qu'ils soient démontables, entièrement ouverts sur l'un des grands côtés, et sans fondations.
- 2.6.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-I du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.7.** Les constructions à usage d'habitation devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions reproduites en annexe du dossier de PLU, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RD103. Ces mesures ne concernent cependant que la portion de la RD103 se trouvant entre le panneau d'agglomération au Sud (existant à la date d'approbation du présent PLU) et la limite avec Buethwiller.
- 2.8.** Dans la zone inondable représentée sur le plan de zonage 3.a. sont admis :
- les extensions des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite d'une seule extension, et si celle-ci ne dépasse pas 10 m² d'emprise au sol,
 - l'aménagement, la transformation si elle reste à usage agricole, et l'extension des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU, si ces travaux sont liés à l'amélioration de la situation en matière sanitaire et de mise aux normes, à condition que ces installations restent contiguës aux bâtiments existants,
 - les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques, et à l'aménagement des cours d'eau, à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux,
 - les affouillements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone, sauf dans la zone inondable représentée sur le plan de zonage 3.a. :

- 2.9.** L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas création de logement.
- 2.10.** Les installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt public, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques, et à l'aménagement des cours d'eau.
- 2.11.** Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- 2.12. Dans la zone à risque faible de mouvement de terrain, représentée sur le plan de zonage 3.a., les ouvrages, aménagements et constructions visés aux articles précédents A 2.4., 2.5., 2.9., 2.10., 2.11., sont soumis à des prescriptions destinées à ne pas aggraver le risque d'instabilité du terrain.

A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.

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.

3.2. Voirie publique ou privée

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

- 3.3. Le cheminement, matérialisé au plan de zonage, est inscrit comme cheminement piétonnier existant à conserver.

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions 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

Néant

A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les bâtiments doivent être implantés à la distance minimale de :
- 50 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
 - 10 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et chemins d'exploitation.
- 6.2. Les constructions et installations liées aux infrastructures linéaires pourront être implantées à une distance inférieure à celle fixée au paragraphe 6.1.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. L'implantation d'une construction sur limites séparatives est autorisée dans le cas du développement d'une exploitation agricole existante, en zone A ou zone U, à la date d'approbation du présent PLU, par :
- agrandissement des bâtiments à usage agricole existant,
 - ou adjonction de volumes bâtis accolés à des constructions à usage agricole en place.
- 7.2. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.3. Les règles définies par les articles A 7.1. et A 7.2. ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques (tels que postes de transformation gaz,...). Ceux-ci pourront être implantés soit sur limites séparatives, soit en recul par rapport à celles-ci.

A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 8 mètres.

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les possibilités maximales d'emprise du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **A3** à **A8** et **A10** à **A13**.

A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol existant et en tout point du bâtiment, est limitée à 12 mètres. Cependant, la hauteur maximum des abris de pâture, mesurée à partir du sol existant et en tout point du bâtiment, est limitée à 4 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, si des nécessités techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

- 11.2.** Bâtiments d'exploitation :
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. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.3.** Bâtiments d'habitation :
Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs, seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.
Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles d'aspect traditionnel et régional ou de matériaux présentant ces apparences. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires.
- 11.4.** Pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'exploitation, il ne sera admis ni toiture-terrasse, ni toiture courbe. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.
- 11.5.** Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur de façade en bois et une toiture couverte d'un revêtement traditionnel de type tuiles, bardeaux de bois ou tôle ondulée.

A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION 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 MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantations, constituant un accompagnement végétal mettant en valeur le bâtiment et ses abords, sera exigé.

Les ripisylves, bosquets, haies, et plantations, délimités au plan de zonage, sont classés en espaces boisés à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les roselières, figurant au plan de zonage, sont repérées comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

CHAPITRE VI - ZONE N

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes constructions, installations, travaux, et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :
 - la création d'étangs.
 - les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
 - le stationnement de caravanes, la création de terrains de camping et de caravanage.
- 1.2. La destruction des calvaires, matérialisés sur le plan de zonage, et qui devront être conservés dans leur volume et leur aspect général au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les bâtiments ou clôtures fixes situés à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

En outre sont admis :

- 2.3. 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**.
- 2.4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt public.
- 2.5. 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, ainsi que les abris de chasse s'ils n'excèdent pas 20 mètres carrés d'emprise au sol.
- 2.6. En outre, dans les secteurs **Na** et **Nb**, les occupations ou utilisations du sol et travaux nécessaires à l'entretien, l'aménagement ou l'extension d'équipements liés aux étangs de loisirs existants à la date d'approbation du présent PLU. Toutefois, le nombre d'abris de pêche sera limité à un par étang et chaque abri devra présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 20 mètres carrés.

- 2.7.** En outre dans le secteur **Nb**, les occupations ou utilisations du sol et travaux nécessaires à l'entretien, l'aménagement ou l'extension d'équipements liés aux activités existantes dans le secteur à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.8.** Dans les zones à risques moyen et faible de mouvement de terrain, représentées sur le plan de zonage 3.a., les ouvrages, aménagements et constructions visés aux articles précédents N 2.3., 2.4., 2.5., sont soumis à des prescriptions destinées à ne pas aggraver le risque d'instabilité du terrain.

N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions 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 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celles-ci.

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit sur limites séparatives, soit en retrait par rapport à celles-ci.

N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les possibilités maximales d'emprise du sol résultent de l'application des règles définies aux articles **N3** à **N8** et **N10** à **N13**.

N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Sauf dans le secteur **Nb**, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel et en tout point d'un bâtiment, est limitée à 5 mètres.
- 10.2.** Dans le secteur **Nb**, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel et en tout point d'un bâtiment, est limitée à 8 mètres.
- 10.3.** Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent, et s'il n'en résulte pas d'atteinte au site et à l'intérêt paysager des lieux avoisinants.

N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 et présenter un aspect suffisant de finition.

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les grillages et clôtures devront s'intégrer au paysage naturel.

Si les clôtures comportent des murs pleins, ceux-ci ne pourront dépasser 50 centimètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La ripisylve, délimitée au plan de zonage, est classée en espace boisé à protéger et soumise au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ANNEXES

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 : 2 places par logement

Dans les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire pour 2 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

- 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 :
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.