



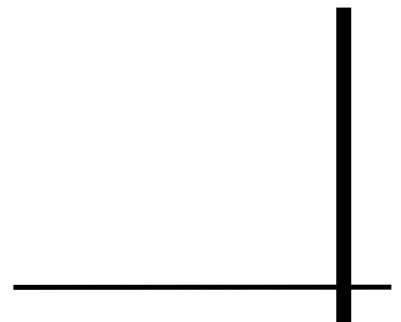
MICHELBACH LE BAS



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement

PROJET DE MODIFICATION



SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II	REGLEMENT	9
I	LES ZONES URBAINES	11
II	LES ZONES A URBANISER	25
III	LES ZONES AGRICOLES	33
IV	LES ZONES NATURELLES	41
TITRE III	ANNEXES	47

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les règles de ce Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R111-1 à R111-27, à l'exception des articles R111-2, R.111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe, qui demeurent applicables.

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

Article 2 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- une zone urbaine U ;
- une zone à urbaniser AU, constructible sous conditions ;
- une zone agricole A, protégée en raison de sa valeur agronomique ou paysagère ;
- une zone naturelle N, protégée en raison de sa valeur biologique et paysagère ou de son caractère boisé.

Article 3 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 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.

Article 4 : travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.

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

Article 5 : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

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

A Michelbach-le-Bas, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones, sauf en cas d'inondation (orientation T5A O2.1 du SDAGE)

Article 6 : Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Article 7 : Règles de prospect (articles 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

Article 8 : Règles applicables en cas de lotissement

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

TITRE II

REGLEMENT

I.

LES ZONES URBAINES

Les zones U sont les zones urbanisées constituées de constructions anciennes ou récentes. Elles se distribuent sur quatre secteurs :

- le centre historique **UA**
- le secteur résidentiel **UB**
et une distinction des secteurs inondables **UAi** et **UBi**.

Zone UA

La zone **UA** correspond au centre ancien. Elle comporte une sous-zone **UAi** inondable, dans laquelle les sous-sols sont interdits.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UA2, notamment :

- 1.1. les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation
- 1.2. les modes particuliers d'utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules neuf et d'occasion ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
 - les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.4
- 1.3. les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- 1.4. l'implantation d'une nouvelle exploitation agricole,
- 1.5. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation,
- 1.6. l'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Article UA2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation dans les conditions précisées par le présent règlement ; en zone UAi, les sous-sols sont interdits : le plancher du rez-de-chaussée doit être positionné à 0,6 m au-dessus de la voirie jouxtant le terrain.
- 2.2. les constructions à usage d'activités économiques (commerce, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations, à l'exclusion des surfaces commerciales supérieures à 300 m² ;

- 2.3 la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité préexistante au regard des articles UA3 à UA13 ;
- 2.4. les modes particuliers d'utilisation des sols suivants, soumis à déclaration ou autorisation préalable :
- l'édification et la transformation des clôtures,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA ;
 - les serres maraîchères à condition que leur emprise ne dépasse pas 40 m² et que leur hauteur n'excède pas 3 mètres de hauteur ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de l'entretien normal du fond ;
- 2.5. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.6. les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;
- 2.7. La démolition de tout bâtiment est soumise à la demande d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement envisagé.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1.** Les voies publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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 et dont le texte est reproduit à l'annexe V du présent règlement.

- 3.2** Les voies en impasse desservant plus de deux habitations doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.
- 3.3.** Les ouvertures sur les voies publiques sont limitées à deux accès carrossables par unité foncière.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain sauf impossibilité technique démontrée.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement d'eaux claires parasites (eaux de drainage, source captée, eaux de pompe à chaleur...) sur ce réseau est prohibé.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées vers le réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, dans les limites de débit fixées par la collectivité responsable de l'assainissement. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable. Leur récupération à des fins d'arrosage est recommandée.

Article UA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 La construction doit être implantée à l'alignement des voies et places publiques existantes ou alignée sur les constructions existantes.

Toutefois, lorsque la construction projetée est encadrée par deux bâtiments existants édifiés en retrait, elle doit s'implanter suivant le même recul que celle qui est la plus proche de la voie publique.

Des reculs autres que celui défini précédemment peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des raisons de sécurité.

6.2 Les annexes s'ouvrant sur la voie publique, telles que les garages, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à la moitié de leur hauteur (H/2). Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée ne pourra dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade implantée sur limite ;
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres ; dans ce cas, la façade donnant sur la propriété voisine ne pourra pas être percée d'une ouverture ;
- lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cours commune.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui ne pourront pas s'implanter à moins de deux mètres de la limite de la propriété voisine, la distance étant comptée à partir de la margelle de la piscine.

- 7.2. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux des toitures sur le fond voisin.
- 7.3. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 7.1., mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments d'habitations non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UA9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder les trois quarts de la superficie totale du terrain.

Article UA10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres, et 10 mètres à la gouttière, par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise, tels que les cheminées et les ascenseurs, sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UA11 : aspect extérieur

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 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.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

Les toitures des bâtiments principaux respecteront une pente comprise entre 45° et 55°. Le garage et la véranda pourront présenter un toit plat, sous réserve de s'harmoniser avec la construction existante.

11.4 Clôtures

En bordure d'espace public ou le long de l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,6 mètre, seront constituées soit d'un treillis métallique, soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de un mètre, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'éléments à claire voie en harmonie avec le voisinage.

Sur limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées soit d'un treillis métallique, soit d'un mur bahut d'un mètre au plus surmonté ou non d'éléments à claire voie en harmonie avec le voisinage.

Afin de dégager la visibilité des usagers de la route, les haies vives et/ou les clôtures de tous les terrains d'angles ne dépasseront pas la hauteur d'un mètre, sur une longueur d'au moins 10 mètres de part et d'autre du carrefour.

11.5 Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.6. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article UA12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

12.1. Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement accessibles directement depuis la rue et correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces places peuvent être mutualisées entre plusieurs constructions.

Les opérations d'extension, de changement d'affectation, de construction de garage, d'abri de jardin et de piscine, ne sont pas soumises aux obligations en matière de création d'aires de stationnement.

12.2. Toute construction de maison individuelle doit être accompagnée de la création de 3 places de stationnement aménagées en extérieur (hors garage), dont une en accès direct depuis la rue.

12.3. La norme applicable aux constructions ou établissements non listés en annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement comparables.

Article UA13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1. 25 % des espaces libres de constructions et d'installations seront traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera au moins un arbre par parcelle.

13.2. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende « espace boisé classé à conserver » sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les « espaces boisés classés à conserver », les arbres abattus pour des raisons de sécurité ou de sénescence devront être remplacés par des plantations équivalentes.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 : coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

AUTRES DISPOSITIONS

Article UA15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article UA16 : desserte numérique

Toute nouvelle construction sera desservie par les fourreaux nécessaires au branchement sur la fibre optique.

Zone UB

La zone **UB** correspond aux quartiers résidentiels contemporains. Elle comporte une zone **UBi** inondable, où les sous-sols sont interdits.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UB2, notamment :

- 1.1. les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation,
- 1.2. les modes particuliers d'utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules neuf et d'occasion ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
 - les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB 2.4,
- 1.3. les exploitations agricoles,
- 1.4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation,
- 1.5. l'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.6. les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation dans les conditions précisées par les articles du présent règlement : en zone UBi, les sous-sols sont interdits : le plancher du rez-de-chaussée doit être positionné à 0,6 m au-dessus de la voirie jouxtant le terrain.

- 2.2 les constructions à usage d'activités économiques (commerce, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations, à l'exclusion des surfaces commerciales supérieures à 300 m² ;
- 2.3 la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité préexistante au regard des articles UB3 à UB13 ;
- 2.4. les modes particuliers d'utilisation des sols suivants, soumis à déclaration ou autorisation préalable :
 - l'édification et la transformation des clôtures,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB ;
 - les serres maraîchères à condition que leur emprise ne dépasse pas 40 m² et que leur hauteur n'excède pas 3 mètres de hauteur ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de l'entretien normal du fond ;
- 2.5. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.6. les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. 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 et dont le texte est reproduit à l'annexe V du présent règlement.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- 3.1.2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès par unité foncière.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement d'eaux claires parasites (eaux de drainage, source captée, eaux de pompe à chaleur) sur ce réseau est prohibé.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées vers le réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, dans les limites de débit fixées par la collectivité responsable de l'assainissement. Les eaux de toiture seront infiltrées dans le sol sans traitement préalable. A défaut, elles seront récupérées et stockées à des fins d'usage domestique (arrosage...).

Article UB5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Le recul adopté par la construction principale sera d'au moins 4 mètres et au plus de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'implantation des constructions avec un recul inférieur à 4 mètres est autorisée lorsque la construction voisine est implantée plus près de la voie.

- 6.2. Des reculs supérieurs peuvent être imposés, notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours.
- 6.3. L'implantation des annexes ouvertes sur la voie publique est interdite en limite de voie publique. Les garages seront implantés à au moins 5 mètres de la voie.
- 6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à la moitié de leur hauteur (H/2). Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée ne pourra dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade implantée sur limite ;
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres ; dans ce cas, la façade donnant sur la propriété voisine ne pourra pas être percée d'une ouverture ;
- lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cours commune.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui ne pourront pas s'implanter à moins de deux mètres de la limite de la propriété voisine, la distance étant comptée à partir de la margelle de la piscine.

- 7.2. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux des toitures sur le fond voisin.
- 7.3. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 7.1., mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être d'au moins 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article UB9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et des installations ne pourra excéder les deux tiers de la superficie totale du terrain.

Article UB10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres, et 10 mètres à la gouttière ou à l'acrotère, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et ascenseurs sont exemptés de la règle de hauteur.

Article UB11 : aspect extérieur

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 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.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

Les toitures des bâtiments principaux présenteront une pente comprise entre 45° et 55° ou seront à toit plat.

11.4 Clôtures

En bordure d'espace public ou le long de l'alignement, la clôture, d'une hauteur maximale de 1,6 mètre, sera constituée d'un mur bahut supportant un grillage ou des éléments en bois ou ayant l'aspect du bois à claire voie. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre.

Sur limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées soit d'un treillis métallique, soit d'un mur bahut d'un mètre au plus surmonté ou non d'éléments à claire voie en harmonie avec le voisinage.

Afin de dégager la visibilité des usagers de la route, les haies vives et/ou les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la hauteur d'un mètre, sur une longueur d'au moins 10 mètres de part et d'autre du carrefour.

11.5. Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.6. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

Article UB12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

12.1. Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement accessibles directement depuis la rue et correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces places peuvent être mutualisées entre plusieurs constructions.

Les opérations d'extension, de changement d'affectation, de construction de garage, d'abri de jardin et de piscine, ne sont pas soumises aux obligations en matière de création d'aires de stationnement.

12.2. Toute construction de maison individuelle doit être accompagnée de la création de 3 places de stationnement aménagées en extérieur (hors garage), dont une en accès direct depuis la rue.

12.3. La norme applicable aux constructions ou établissements non listés en annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement comparables.

Article UB13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

La moitié des espaces libres de constructions et d'installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera au moins un arbre par parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 : coefficient d'occupation du sol

Sans objet

AUTRES DISPOSITIONS

Article UB15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article UB16 : desserte numérique

Toute nouvelle construction sera desservie par les fourreaux nécessaires au branchement sur la fibre optique.

II. LA ZONE A URBANISER

Zone AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbaniser à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat ou d'équipements.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

La zone AU comprend 3 sous-zones :

- une sous-zone IAU immédiatement urbanisable, dédiée à la construction d'habitations,
- une sous-zone IIAU, dont l'ouverture à l'urbanisation est reportée au-delà de l'échéance du Scot, soit 2030,
- une sous-zone AUs destinée à la réalisation d'un complexe intercommunal regroupant l'école, une bibliothèque, le périscolaire et les pompiers.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 : occupations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. toutes occupations et utilisations du sol autre que celles visées à l'article AU2.
- 1.2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 1.3. les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

Article AU 2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- 2.1. les constructions à usage d'habitation dans les conditions précisées par les articles du présent règlement ;
- 2.2. les modes particuliers d'utilisation des sols suivants, soumis à déclaration ou autorisation préalable :
 - l'édification de clôtures,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.3. les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.4. les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les piscines, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes.

L'aménagement de chacun des secteurs doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement.

- 2.5. Le secteur AUs est réservé aux équipements publics mutualisés avec la commune de Ranspach-le-Bas.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. 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 et dont le texte est reproduit à l'annexe V du présent règlement.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- 3.1.2 Les voies en impasse sont à éviter. A défaut, elles doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour, soit une aire de retournement d'un diamètre d'au-moins 18 mètres.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

- 3.2.1. Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à deux accès par unité foncière.
- 3.2.2. Les voiries créées devront prendre en compte les cheminements piétons et cyclables, notamment en direction des équipements publics.

Article AU 4 : desserte par les réseaux

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Le raccordement d'eaux claires parasites (eaux de drainage et de pompe à chaleur, source captée...) sur ce réseau est prohibée.

4.3.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées vers le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe, dans les limites de débit fixées par la collectivité responsable de l'assainissement. Les eaux de toiture seront infiltrées dans le sol sans traitement préalable. A défaut, elles seront récupérées et stockées à des fins d'usage domestique (arrosage...).

Article AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1. Le recul adopté par la construction principale sera d'au moins 4 mètres et au plus de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'implantation des constructions avec un recul inférieur à 4 mètres est autorisée lorsque la construction voisine est implantée plus près de la voie.

6.2. Des reculs supérieurs peuvent être imposés, notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours.

6.3. L'implantation des annexes ouvertes sur la voie publique est interdite en limite de voie publique. Les garages seront implantés à à moins de 5 mètres de la voie.

6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à la moitié de leur hauteur (H/2). Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative ; dans ce cas, la construction projetée ne pourra dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade implantée sur limite ;

- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres ; dans ce cas, la façade donnant sur la propriété voisine ne pourra pas être percée d'une ouverture ;
- lorsque les propriétés sont liées par une servitude de cours commune.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui ne pourront pas s'implanter à moins de deux mètres de la limite de la propriété voisine, la distance étant comptée à partir de la margelle de la piscine.

- 7.2. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux des toitures sur le fond voisin.
- 7.3. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 7.1., mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

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

- 8.1 La distance entre deux bâtiments d'habitations non contigus doit être d'au moins 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié ou plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
- 8.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics prévus dans la zone IAUs.

Article AU 9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et des installations ne pourra excéder les trois quarts de la superficie totale du terrain.

Article AU 10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres, et 10 mètres à la gouttière ou à l'acrotère, par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, et ascenseurs sont exemptés de la règle de hauteur.

Article AU 11 : aspect extérieur

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 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.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Toitures

Les toitures des bâtiments principaux présenteront une pente comprise entre 45° et 55° ou seront à toit plat.

11.4 Clôtures

En bordure d'espace public ou le long de l'alignement, la clôture, d'une hauteur maximale de 1,6 mètre, sera constituée d'un mur bahut supportant un grillage ou des éléments en bois ou ayant l'aspect du bois à claire voie. Les murs bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre.

Sur limite séparative, les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées soit d'un treillis métallique, soit d'un mur bahut d'un mètre au plus surmonté ou non d'éléments à claire voie en harmonie avec le voisinage.

Afin de dégager la visibilité des usagers de la route, les haies vives et/ou les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la hauteur d'un mètre, sur une longueur d'au moins 10 mètres de part et d'autre du carrefour.

11.5. Remblais

Les remblais talutés ne modifieront pas la pente naturelle du terrain de plus de 10°. Tout effet de « butte » est interdit.

11.6. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. A défaut, ils seront de couleur noire. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.7. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics prévus dans la zone IAUs.

Article AU 12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

12.1. Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement accessibles directement depuis la rue et correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Ces places peuvent être mutualisées entre plusieurs constructions.

Les opérations d'extension, de changement d'affectation, de construction de garage, d'abri de jardin et de piscine, ne sont pas soumises aux obligations en matière de création d'aires de stationnement.

12.2. Toute construction de maison individuelle doit être accompagnée de la création de 3 places de stationnement aménagées en extérieur (hors garage), dont une en accès direct depuis la rue.

12.2. La norme applicable aux constructions ou établissements non listés en annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement comparables.

Article AU 13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

La moitié des espaces libres de constructions et d'installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera au moins un arbre par parcelle.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 : coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

AUTRES DISPOSITIONS

Article AU15 : performances environnementales et énergétiques

Les constructions à usage d'habitation seront orientées de manière à optimiser l'effet thermique du rayonnement solaire en hiver. Le débord de la toiture contribuera à la modération de la température intérieure en été.

Les surfaces imperméabilisées n'excéderont pas 50 % de la parcelle. Les eaux de toiture seront, autant que possible, récupérées pour l'entretien des espaces plantés.

Article AU16 : desserte numérique

Toute nouvelle construction sera desservie par les fourreaux nécessaires au branchement sur la fibre optique.

III.

LA ZONE AGRICOLE

LA ZONE AGRICOLE

La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comporte :

- un secteur A,
- un secteur Ap, protégé en raison de sa qualité paysagère et de sa valeur agronomique.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2, y compris :

- 1.1. toutes constructions y compris à usage agricole dans le secteur Ap, exception faite des abris de pâturage ;
- 1.2. l'ouverture de carrière, les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article A2 ;
- 1.3. la création de terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home ;
- 1.4. les parcs d'attractions ;
- 1.5. les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules ;
- 1.6. les pylônes de plus de 6 mètres de haut ;
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ;

Article A2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. dans le secteur A et au-delà de 100 mètres de distance des limites des zones U et AU :
 - les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural,
 - les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées à proximité des sites d'exploitation existants, qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant

- pour support l'exploitation et qu'elles demeurent complémentaires de l'activité agricole,
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation, que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² (locaux professionnels tels que bureaux ou vestiaires inclus), qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation préexistants ;
- 2.2. l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- 2.3. l'extension mesurée (20% de la surface bâtie au plus) d'une habitation existante associée à une exploitation agricole sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et dans la mesure où elle ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- 2.4. la reconstruction dans un délai de 4 ans des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles A3 et A13 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- 2.5. dans le secteur Ap, les abris de pâturage sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ; leur emprise au sol ne peut excéder 20 m² ;
- 2.6. les constructions, installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt général.
- 2.7. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1. du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

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.

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

Article A4 : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe ou être alimentée par un captage, un forage ou un puits particuliers répondant aux exigences réglementaires.

4.2. **Assainissement**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. A défaut, un système d'assainissement autonome aux normes est exigé. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3. **Electricité et téléphone**

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions se feront en souterrain.

Article A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

7.2. Les installations agricoles non visées au titre VIII du règlement sanitaire départemental observeront un recul égal au double de leur hauteur par rapport à la limite des zones U et AU.

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 3 mètres.

Article A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'une propriété comporte déjà des bâtiments, la nouvelle construction sera disposée de manière à former une composition cohérente avec l'existant.

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit-être d'au moins 4 mètres.

Article A9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions à usage agricole, ne peut excéder 13 mètres au faîtage, et 10 mètres à la gouttière, mesurés à partir du niveau du terrain naturel. Les annexes techniques tels que silos, tour de séchage, cheminées, ne sont pas soumises à cette limitation.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à la gouttière et 10 mètres au faîtage.
- 10.3. La hauteur maximale des abris de pâturage ne peut excéder 2,5 mètres à la gouttière.

Article A11 : aspect extérieur des constructions

- 11.1. Tout projet de construction ou de transformation doit garantir une bonne intégration au paysage et respecter le caractère des lieux.
- 11.2. Les bâtiments d'exploitation agricole seront couverts d'une toiture à deux pans avec débord, d'une pente d'au moins 26%.
- 11.3. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le site : bois, tuiles ou couverture de couleur tuile. Les parties maçonnées seront crépies ou couvertes de bardage bois. Les toitures à production d'énergie sont autorisées.
- 11.4. Les façades des abris de pâturage, dans le secteur Ap, seront réalisées en bois.
- 11.5. La construction à usage d'habitation répondra aux règles de l'article UB 11 du présent règlement. Elles formeront un ensemble cohérent et compact avec les bâtiments d'exploitation.

Article A12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres fruitiers ou de haies vives, choisies majoritairement parmi les essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 : coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

AUTRES DISPOSITIONS

Article A15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article A16 : desserte numérique

Sans objet.

IV. LA ZONE NATURELLE

LA ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle, protégée en raison de son caractère boisé ou de son intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Elle comporte : un secteur N ;
un sous-secteur de vergers Nv.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2, notamment :

- 1.1. toutes constructions à usage d'habitation ou d'activité artisanale, industrielle ou agricole ;
- 1.2. la création de terrains de camping et de caravanage ; le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home ;
- 1.3. les parcs d'attractions ;
- 1.4. les dépôts de ferrailles, déchets, gravats bitumineux, mâchefers et vieux véhicules ;
- 1.5. l'ouverture de carrières ;
- 1.6. la création d'étangs ;
- 1.7. le défrichement des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- 1.8. les pylônes de plus de 6 mètres de haut.

Article N2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une exploitation normale des fonds.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

Sans objet.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 : emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N10 : hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N11 : aspect extérieur

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

Article N12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Sans objet

Article N13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.
- 13.2. Dans le secteur Nv, les arbres fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article N15 : performances environnementales et énergétiques

Sans objet

Article N16 : desserte numérique

Sans objet

TITRE III

ANNEXES

Liste des annexes

1	Principales essences à utiliser pour les plantations	49
2	Règles de plantation	49
3	Terrain enclavé : article 682 du code civil	49
4	Espaces boisés : article L.113-1 du code de l'urbanisme	50
5	Règles générales d'urbanisme : article R.111-2	50
	article R.111-3	50
	article R.111-4	50
	article R.111-5	50
	article R.111-6	51
	article R.111-13	51
	article R.111-14	51
	article R.111-27	51
	article L.442-9 : lotissements	51
6	Vestiges archéologiques	52
7	Eaux pluviales	52
8	Définition d'une toiture végétalisée	53
9	Règles relatives au nombre de places de stationnement	53

Annexe 1

Principales essences préconisées pour les plantations

Arbres de haute tige		Arbustes pour haie	
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphylla</i>	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Cerisier de Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Platane d'Orient	<i>Platanus orientalis</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Noyer royal	<i>Juglans regia</i>	Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>
Marronnier rouge	<i>Aesculus carnea</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Sapin pectiné	<i>Abies alba</i>		

Annexe 2

Règle de plantation : article 671 du Code Civil

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

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

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

Annexe 3

Terrain enclavé : article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 4

Espaces boisés : article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

Annexe 5

Règles générales d'urbanisme

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

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

Article R.111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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

Article R.111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.111-5.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R.111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° à compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code

Article R.111-27

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

Article L.442-9 : règlement des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en

vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Annexe 6

Vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles d'Alsace (Palais du Rhin, 2, Place de la République – 67082 Strasbourg Cedex – tél. : 03 88 15 57 00).

Décret n°2004-490 – article 1 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Annexe 7

Gestion des eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau et des dispositions arrêtées par l'administration départementale en charge de l'eau ainsi que par le service assainissement de la Communauté de Communes des 3 frontières, les communes du syndicat d'assainissement de Ranspach - Michelbach ont pour obligation un débit de raccordement à son réseau de traitement des eaux usées de 5 l/s.

Annexe 8

Définition d'une toiture végétalisée au sens du présent règlement

Une toiture végétalisée, au sens de présent règlement, est une toiture couverte de végétaux verts sur au moins 70 % de sa surface.

Ne sera pas considérée comme toiture végétalisée conforme à la règle, une couverture réduite à des plantes grasses, ou couverte de plantes vertes desséchés pendant la période de végétation (printemps, été) en raison du caractère stérile du support (fait de galets et de sable par exemple).

Annexe 9

Règles relatives au calcul des places de stationnement

Type de construction	Nombre de places exigé
Maison individuelle	2
Appartement < 70 m ²	1
Appartement > 70 m ²	2
Foyer de personnes âgées	1 pour 5 logements
Logement locatif aidé	1 maximum par logement
Établissement industriel ou artisanal	30% de la surface hors œuvre brute
Commerce < 100 m ² surface de vente	-
Commerce 100 à 300 m ² surface vente	2 par 100 m ²
Commerce > 300 m ² surface de vente	Maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux
Bureau	40% de la surface hors œuvre nette
Hôtel	1 par chambre
Restaurant	1 pour 10 m ² de salle de restaurant
Enseignement 1 ^{er} degré	1 par classe
Stade terrain de sports	10% de la superficie du terrain
Salle de spectacle, de réunion	1 pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 pour 15 personnes assises
Autre lieux recevant du public	40% de la surface hors œuvre nette