

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Munster



3c. Règlement

ELABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 24 février 2022



Le Maire

Pierre DISCHINGER
Maire



Février 2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - ZONE UB.....	21
CHAPITRE III - ZONE UC.....	33
CHAPITRE IV - ZONE UD	47
CHAPITRE V - ZONE UE.....	57
CHAPITRE VI - ZONE AU	67
CHAPITRE VII - ZONE A	75
CHAPITRE VIII - ZONE N	83
ANNEXES	91

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MUNSTER délimité sur les plans de zonage conformément à la légende.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce P.L.U. se substituent à celles du règlement national d'urbanisme

2.2. S'y ajoutent, les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe en annexe du dossier s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.4. La loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres I à V :

- a) la zone UA incluant le secteur UAa ;
- b) la zone UB comprenant le secteur UBa ;
- c) la zone UC comprenant les secteurs UCa et UCb ;
- d) la zone UD ;

e) la zone UE comprenant les secteurs UEa, UEb et UEc.

3.2. La zone à urbaniser AU à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VI. Cette zone comprend les secteurs AUh, AUf1 et AUf2.

3.3. La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VII. Cette zone comprend les secteurs Aa et Ab.

3.4. La zone naturelle N à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre VIII, comprenant les secteurs Na, Nb, Nc et Nd.

4 ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles du règlement peuvent être autorisées par décision motivée du maire, en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme *"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

A MUNSTER, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones, sous réserve de respect des dispositions réglementaires Plan de Prévention du Risque Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008.

6 REGLES DE PROSPECT (ARTICLES 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité et aux équipements de télécommunications. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas le long des routes départementales hors agglomération (soit en zones UE, A et N) pour lesquelles il convient de respecter un recul minimal de 4 mètres pour des raisons de sécurité.

7 REGLES APPLICABLES EN CAS DE LOTISSEMENT

En application de l'article R 151-21 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.

8 TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES 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.

9 EMPLACEMENTS RESERVES

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris dans les emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics et des installations d'intérêt général.

10. GLOSSAIRE

- ❖ **Acrotère** : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.
- ❖ **Aire de jeu** : Aire collective de jeux toute zone spécialement aménagée et équipée pour être utilisée, de façon collective, par des enfants à des fins de jeux. Ces aires de jeux peuvent être situées dans des jardins publics, des établissements scolaires, des haltes garderies, des crèches, des espaces verts d'une collectivité, ...
- ❖ **Alignement** : Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. Si de tels plans existent dans la commune ils sont mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

- ❖ **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale. Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

- ❖ **Auvent** : petit-toit placé au-dessus d'une ouverture au rez-de-chaussée (porte ou fenêtre) pour protéger des intempéries. Un auvent se distingue clairement du porche puisqu'il est suspendu au mur alors que ce dernier est porté par des colonnes.
- ❖ **Bâtiment** : construction couverte et close.
- ❖ **Carport** : abri qui lorsqu'il est implanté dans la marge de recul a un toit plat, est ouvert sur 3 côtés et est destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries ; cet abri peut être accolé à une construction existante.
- ❖ **Combles** : partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.
- ❖ **Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.
- ❖ **Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- ❖ **Construction principale** : construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.
- ❖ **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Cette destination comprend les constructions et installations publiques ou privées qui sont destinées à accueillir une fonction d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif de la population et/ou des activités. Elle recouvre les infrastructures et superstructures, y compris les locaux accessoires, ouvrages et aménagements de sols qui leurs sont liés, qui sont nécessaires aux domaines suivants :
 - le fonctionnement des réseaux urbains (voirie, eau, assainissement, déchets, énergies, transports, communications électroniques et numériques ...), - le fonctionnement des services administratifs, sociaux, sanitaires, de la défense et de la sécurité, de la justice, sportifs et de loisirs, éducatifs et de l'enfance, culturels, d'inhumation ...,
 - les politiques et actions publiques ou d'intérêt collectif notamment en matière d'habitat adapté et d'hébergement temporaire, de gestion des besoins collectifs en stationnement, de protection contre les risques naturels ou technologiques, de gestion des ouvrages hydrauliques, des cours d'eau et plans d'eau, de gestion des milieux naturels et forestiers, d'entretien et de mise en valeur.
- ❖ **Contiguïté** : état de ce qui est contigu, qui touche à ; qui est au contact, au voisinage immédiat de.
- ❖ **Egout du toit** : ligne basse de la couverture d'une construction.
- ❖ **Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- ❖ **Extension** : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- ❖ **Gabarit** : ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- ❖ **Habitat intermédiaire** : unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés (maison de ville, carré de l'habitat, maison en bande, ...)

- ❖ **Habitat collectif/habitat individuel** : au sens du présent règlement, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. Dans les autres cas le bâtiment d'habitation est considéré comme individuel.

- ❖ **Hauteur** : correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- ❖ **Limites séparatives** : correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- ❖ **Marquise** : une marquise est un auvent vitré.

- ❖ **Plan des façades** : parties planes et verticales des constructions hors débords de toiture, balcons, auvents et édicules en appui ou en encorbellement.

- ❖ **Voies ou emprises publiques** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UA recouvre le centre ancien comprenant des constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'activités et d'équipements. Le P.L.U. vise à conserver les caractéristiques architecturales, urbaines et patrimoniales de ce cœur historique de la cité.

La zone UA est concernée par le « Périmètre Délimité des Abords » (PDA). Au sein de ce périmètre, toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

*Cette zone comprend un secteur **UAa**, comprenant plusieurs bâtiments emblématiques du cœur de ville, faisant l'objet de dispositions particulières en termes de stationnement.*

Usage des sols et destinations des constructions

Article UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

UA 1 Sont interdits :

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature :
 - à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ;
 - à porter atteinte aux caractéristiques urbaines du centre ancien.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** La création de bâtiments d'exploitations agricoles et l'installation de tout élevage domestique de nature à créer des nuisances.
- 1.6.** Les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.

Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, commerciaux et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.4.** Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...doivent être positionnées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'intégrer au mieux au bâtiment existant.
- 2.5.** Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- 2.6.** Dans les bandes matérialisées le long des voies figurant sur le plan joint à l'annexe 4.5. "Prescriptions d'isolation acoustique", les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique

Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

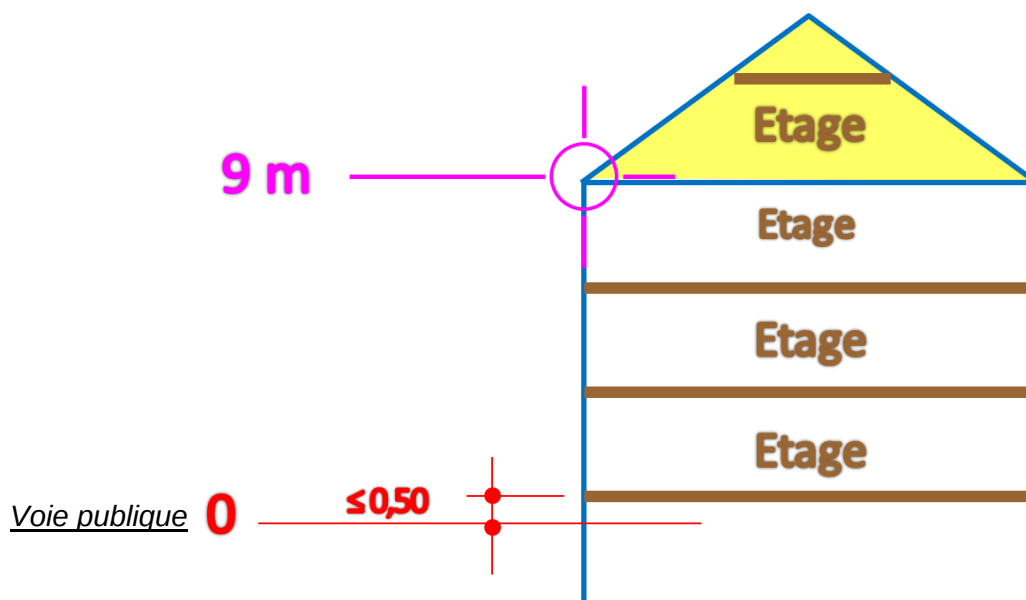
Volumétrie et implantation des constructions

Article UA 4 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** Le nombre de niveaux des constructions, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder QUATRE sans pouvoir dépasser 9 mètres à l'égout du toit. Il ne comprend pas les sous-sols sauf si ceux-ci comportent du logement ou s'ils dépassent de plus de 0,50 mètre le niveau de la voie publique la plus proche.



Hauteur maximum : schéma illustratif sans valeur réglementaire

- 5.2.** Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.
- 5.3.** En outre, ces hauteurs pourront être dépassées pour des motifs de cohérence architecturale par rapport aux bâtiments voisins et en cas de construction en contiguïté avec un bâtiment dépassant la hauteur plafond, la hauteur de celui-ci pourra être atteinte.
- 5.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Le long des rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural, les constructions principales nouvelles doivent être implantées le long de cet alignement. En l'absence d'un alignement clairement défini par les constructions avoisinantes, les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.
- 6.2.** Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, sous réserve de conserver l'accessibilité du domaine public, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes.
- 6.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou avec un recul minimal d'un mètre de cet alignement.
- 6.4.** Dans le cas des terrains ayant une construction principale en première position, les constructions en deuxième position sont admises et ne sont donc pas soumises aux dispositions de l'article UA 6.1.

Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les dispositions de l'article UA 8 sont respectées, avec une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- 7.2.** Au-delà de la profondeur de 15 mètres, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4,50 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.3.** En cas d'adossement sur limite de propriété à des constructions voisines existantes, la nouvelle construction pourra atteindre les hauteurs et longueurs de celles auxquelles elle s'adosse.

7.4. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UA 7.1. et UA 7.2. :

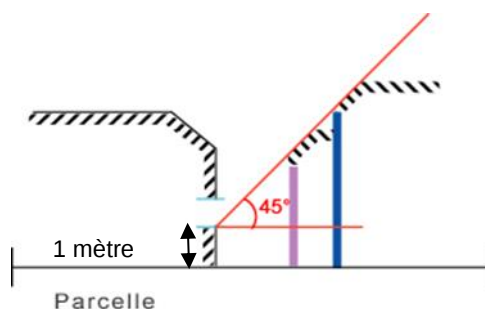
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UA 7.1. et UA 7.2., les extensions en prolongement du plan de façade, sont autorisées sous réserve de conserver la même distance de retrait que la construction existante ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 5 m², du type abri de jardin, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

7.5. Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.

Article UA 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

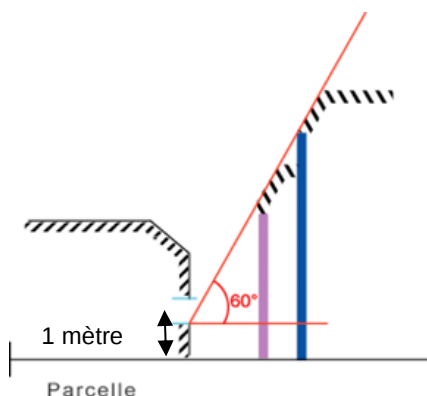
8.1. Par rapport aux baies des pièces d'habitation ou d'activités :

Au droit de ces baies, aucun point d'un immeuble 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.



8.2. Par rapport à l'ensoleillement :

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 UA 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect compatible avec le caractère de la zone. Elles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant.

9.2. Façades

L'isolation thermique par l'extérieur est proscrite pour les bâtiments présentant des décors dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ces caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture,... Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

Les coffrets (électricité, gaz...) devront faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration discrète et harmonieuse dans la façade.

9.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant. Les antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site.

9.4. Toitures

Les toits plats et toitures-terrasses sont interdits pour le corps principal des constructions.

La pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles mécaniques, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, d'aspect mat. Toutefois, en cas de travaux sur une toiture existante de nature différente, la réfection à l'identique est autorisée. Par ailleurs, des types de couverture de toiture différents sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les toitures à faible pente, végétalisées ou non, pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que pour les annexes, extensions et éléments d'accompagnement, de faible emprise à condition que ces ouvrages ne représentent pas plus de 20 % de la surface de la construction principale.

Les toitures donnant sur le domaine public doivent comporter des dispositifs anti chute de neige.

9.5. Clôtures

Implantation

Les clôtures doivent s'implanter le long des limites séparatives de propriété et le long de la limite de l'emprise publique.

Hauteur maximale

a) vers la rue :

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 m au point le plus haut sauf à l'angle des carrefours où elle est limitée à 1 mètre sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'angle.

b) sur limites de propriétés :

Mêmes dispositions.

Les clôtures sur rue et sur limites de propriétés pourront avoir une murette de soubassement ou un mur bahut de 65 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau de l'axe de la rue ou du terrain voisin.

En cas de pente de la rue ou du terrain voisin supérieure à 10 %, le point le plus haut du mur bahut pourra atteindre 80 cm.

Aspect

Côté rue sont interdites les clôtures en grillage non rigide ou non encadré ainsi que les clôtures moulées à caractère dit "décoratif" et les peintures polychromes sur les clôtures (fresques, tags...).

Toutes imitations ou matériaux factices sont interdits pour les murs.

Les nouvelles clôtures sur rue ne pourront être constituées de murs pleins ou de panneaux pleins. En revanche, les murs pleins existants doivent être maintenus et peuvent faire l'objet de travaux de restauration.

Haies

Les haies de clôtures devront être plantées à au moins 50 cm en retrait des alignements visés ci-dessus et ne jamais déborder sur celui-ci.

Leur hauteur ne devra pas dépasser les hauteurs visées ci-dessus.

9.6. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs à ordures ménagères en attente de collecte.

Article UA 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Néant.

Article UA 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 11.2.** A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 11.3.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines) et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 12.1.** Les plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Les plantes invasives figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement sont interdites.
- 12.2.** Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de préserver le caractère esthétique, pittoresque et patrimonial du centre ancien.
- 12.3.** Les plantations doivent respecter les distances de recul par rapport aux propriétés voisines fixées par l'article 671 du Code Civil dont le texte figure en annexe au présent règlement.

Article UA 13. : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 13.1.** En cas de nouvelle construction, les aménagements doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- 13.2.** Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales doit se faire vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- 13.3.** Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 13.4.** Pour toute nouvelle construction, la parcelle sera équipée d'un réseau séparatif jusqu'en limite de propriété.

Stationnement

Article UA 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 200 mètres maximum du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- 14.2.** Au sein du secteur **UAa**, bénéficiant d'aires de stationnement suffisantes, l'aménagement de nouvelles places de stationnement n'est pas exigé en cas de nouvelles constructions, transformations et changements d'affectation des bâtiments existants.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UA 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UA 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. Electricité et télécommunication

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

16.3. Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

Dans tous les cas, les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur doivent être respectées.

Article UA 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou professionnel doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

Cette zone correspond aux faubourgs en prolongement du centre ancien. Cette zone à dominante d'habitat regroupe également des services, des équipements et des commerces. Le P.L.U. vise une densification maîtrisée de la zone et à y autoriser une gamme étendue de types de constructions.

*Un secteur **UBa** est délimité afin d'autoriser une hauteur plus élevée des constructions.*

Usage des sols et destinations des constructions

Article UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdits :

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** La création de bâtiments d'exploitations agricoles et l'installation de tout élevage domestique de nature à créer des nuisances.
- 1.6.** Les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- 1.7.** Les nouvelles constructions implantées à moins de 4 mètres de la berge de La Fecht et de la Petite Fecht.

- 1.8.** Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des locaux artisanaux, commerciaux et bâtiments d'activités existants dans la zone sont admis, s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.
- 2.4.** Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...doivent être positionnées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'intégrer au mieux au bâtiment existant.
- 2.5.** Dans les bandes matérialisées le long des voies figurant sur le plan joint à l'annexe 4.5. "Prescriptions d'isolation acoustique", les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique
- 2.6.** Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.

Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Article UB 4 : Emprise au sol

- 4.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.
- 4.2.** Pour les constructions à usage d'activité et ou d'hébergement touristique ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Article UB 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** Le nombre de niveaux des constructions, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder TROIS, sans pouvoir dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Dans le secteur **UBa** ce nombre de niveaux est porté à QUATRE.

Il ne comprend pas les sous-sols sauf si ceux-ci comportent du logement ou s'ils dépassent de plus de 0,50 mètre le niveau de la voie publique la plus proche.

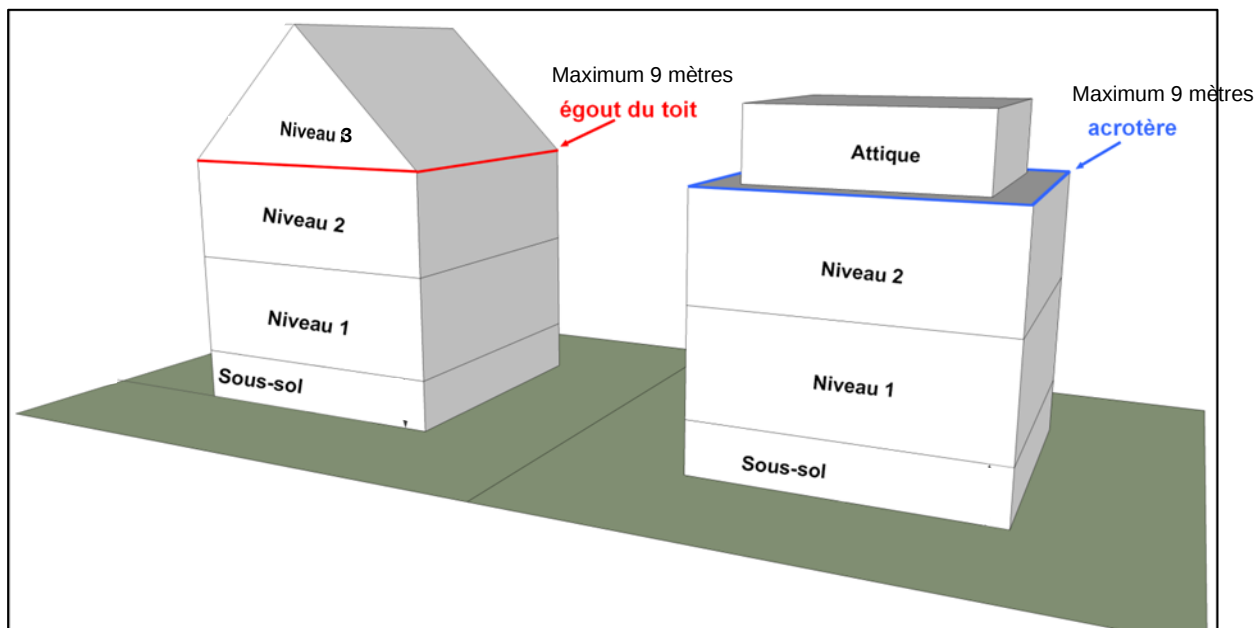


Schéma illustratif sans valeur réglementaire zone UB

- 5.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure ou un nombre plus élevé de niveaux, la reconstruction et la réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 5.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

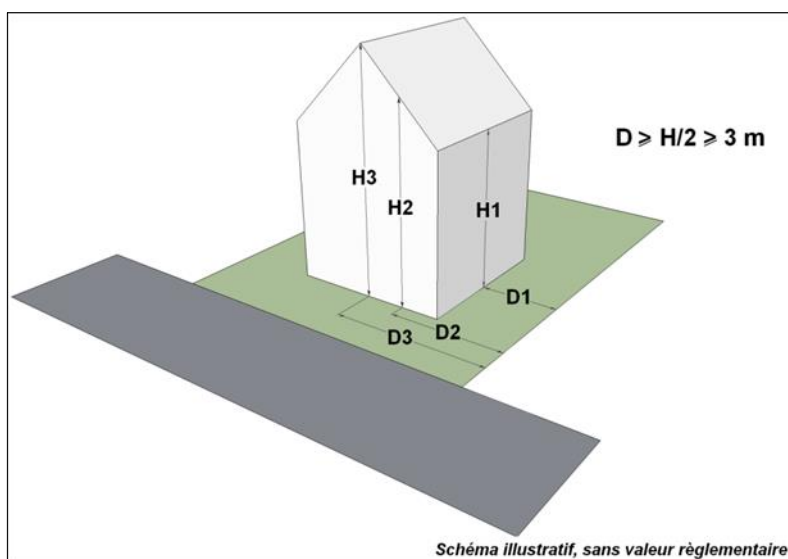
- 6.1.** Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait s'harmonisant avec celui des constructions voisines.
- 6.2.** Toutefois, le long de la RD 417 et de la RD 10, dans la limite des îlots où les immeubles existants ne sont pas érigés à l'alignement, les constructions, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement.

6.3. Au sein des îlots délimités par le symbole « règle architecturale particulière », le long des voies ci-après, les constructions devront s'implanter avec un retrait s'harmonisant avec celui des constructions voisines :

- rue Jean Bresch ;
- rue Lamey ;
- rue des Vosges ;
- rue de Hohrod ;
- rue du Général de Lattre de Tassigny (côté Sud) ;
- rue Madame Aimée ;
- rue Madame Blanche ;
- rue Henry Hartmann.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

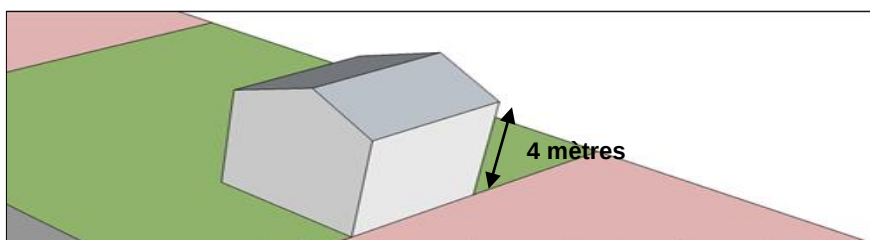
7.1. Sauf en cas d'implantation sur limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2 ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cas d'une implantation en recul de la limite séparative.

7.2. Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- leur hauteur sur limite ne pourra excéder 4 mètres ;
- leurs longueurs cumulées sur limites ne pourront excéder 10 mètres sur un seul côté de la parcelle ou 18 mètres sur deux côtés consécutifs.



*Schéma illustratif sans valeur réglementaire
Cas d'une implantation sur limite séparative*

Toutefois, en cas d'adossement, sur limite de propriété, à des constructions voisines existantes, la nouvelle construction pourra atteindre les hauteurs et longueurs de celles auxquelles elle s'adosse sans les dépasser.

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes UB 7.1. et UB 7.2. :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UB 7.1., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sous réserve de conserver la même distance de retrait que la construction existante ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 5 m², du type abri de jardin, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

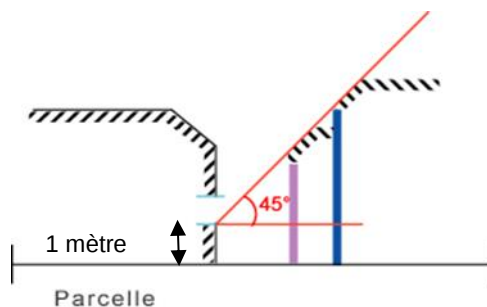
7.4. Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.6. Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.

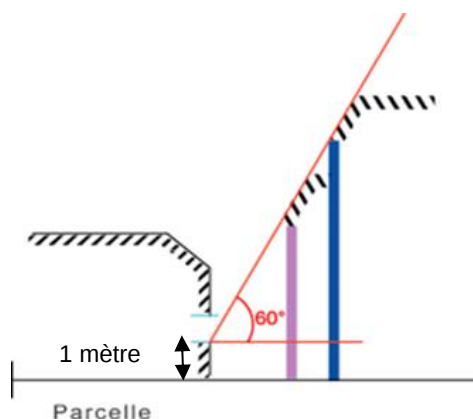
Article UB 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

- 8.2.** De plus, 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.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Bâtiments

Les constructions devront par leur volumétrie, aspect, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage

9.2. Façades

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

Les coffrets (électricité, gaz...) devront faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration discrète et harmonieuse dans la façade.

9.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

9.4. Toitures

Au sein des îlots délimités par le symbole « règle architecturale particulière », les toits plats et toitures-terrasses sont interdits pour toute construction.

9.5. Clôtures

Implantation

Les clôtures doivent s'implanter le long des limites séparatives de propriété et le long de la limite de l'emprise publique.

Hauteurs maximales

a) vers la rue :

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 m au point le plus haut.

b) sur limites de propriétés :

Mêmes dispositions.

Les clôtures sur rue et sur limites de propriétés pourront avoir une murette de soubassement ou un mur bahut de 65 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau de l'axe de la rue ou du terrain avoisinant.

En cas de pente de la rue ou du terrain voisin supérieure à 10 %, le point le plus haut du mur bahut pourra atteindre 80 cm.

Murs pleins

Les murs pleins sont interdits vers la rue et les propriétés voisines, sauf cas particuliers ci-après :

- côté rue : lorsque la pente initiale du terrain naturel de la propriété nécessite un mur de soutènement.
- côté propriétés voisines : lorsque les voisins concernés concluent un accord sous forme d'acte authentique.

Les nouvelles clôtures sur rue ne pourront être constituées de murs pleins ou de panneaux pleins. En revanche, les murs pleins existants doivent être maintenus et peuvent faire l'objet de travaux de restauration.

Aspect

Côté rue sont interdites les clôtures en grillage non rigide ou non encadré ainsi que les clôtures moulées à caractère dit "décoratif" et les peintures polychromes sur les clôtures (fresques, tags...).

Toutes imitations ou matériaux factices sont interdits pour les murs.

Haies

Les haies de clôtures devront être plantées à au moins 50 cm en retrait des alignements visés ci-dessus et ne jamais déborder sur celui-ci.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre au point le plus haut.

9.6. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs à ordures ménagères en attente de collecte.

9.7. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article UB 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

- 10.1.** Le parc Hartmann est repéré au plan de zonage comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre sa conservation sont interdits.

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation préalable qui ne peut être délivrée que pour les motifs suivants :

- assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Tout abattage qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente.

- 10.2.** Les cortèges végétaux le long de la Fecht et de la Petite Fecht sont identifiés comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». Cette végétation d'accompagnement arborée de la rivière est à préserver contre tous travaux de nature à détruire ou à porter atteinte aux fonctions biologiques et paysagères et à la continuité de ces formations linéaires jouant le rôle de corridor écologique.

Article UB 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 11.2.** A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 11.3.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines) et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

12. 1. Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.

12. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Les plantes invasives figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement sont interdites.

Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

12. 3. Les plantations doivent respecter les distances de recul par rapport aux propriétés voisines fixées par l'article 671 du Code Civil dont le texte figure en annexe au présent règlement.

Article UB 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

13.1. En cas de nouvelle construction, les aménagements doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.

13.2. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales doit se faire vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.

13.3. Pour toute nouvelle construction, la parcelle sera équipée d'un réseau séparatif jusqu'en limite de propriété.

13.4. Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Stationnement

Article UB 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Construction comprenant plusieurs logements

Sauf pour les bâtiments publics, une proportion de 50 % au plus des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus pourra être aménagée en dehors du volume bâti principal, des garages ou des carports. Dans les ensembles générant une surface de plancher totale supérieure à 800 m², une proportion de 10 % au moins des surfaces totales de stationnement devra être banalisée et faire partie de la copropriété et ne pourra, en aucun cas, être à usage privatif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'habitat individuel et individuel groupé.

Equipements et réseaux

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UB 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

En outre, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres si elle dessert plus de deux logements et 4 mètres dans les autres cas.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées destinées à être reversées dans le domaine public doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (collecte des ordures, déneigement...) de faire demi-tour sans effectuer de manœuvres. Ces voies en impasse publiques ou privées ne pourront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement publics.

Le long des RD 10 et RD 417, pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de façade, sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux.

<i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques</i>

Article UB 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. Electricité et télécommunication

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

16.3. Assainissement

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

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement pourra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux textes réglementaires en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs ni aux opérations groupées et lotissements qui devront être raccordés obligatoirement au réseau collectif.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur doivent être respectées.

Article UB 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE III - ZONE UC

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UC englobe les quartiers pavillonnaires périphériques, réalisés notamment dans le cadre d'opérations de lotissement, et des constructions implantées le long des voies de communication et dans les vallons. Elle recouvre également le hameau de Haslach situé à mi-versant. Le P.L.U. se fixe pour objectif de maintenir cette zone dans ses limites actuelles en confirmant sa vocation résidentielle tout en optimisant ses capacités d'accueil résiduelles.

La zone UC comprend les secteurs suivants :

- **UCa** correspondant à une structure d'hébergement touristique ;
- **UCb** destiné principalement à l'accueil de constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdits :

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs sauf dans les secteurs **UCa** et **UCb** ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** La création de bâtiments d'exploitations agricoles, sauf ceux liés aux activités d'horticulture et de maraîchage, et l'installation de tout élevage domestique de nature à créer des nuisances.
- 1.6.** En secteurs **UCa** et **UCb**, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées aux paragraphes **UC 2.3.** et **UC 2.4.**

- 1.7. Les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- 1.8. Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- 1.9. Les nouvelles constructions implantées à moins de 4 mètres de la berge de La Fecht et de la Petite Fecht.

Article UC 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3. En secteur **UCa**, ne sont admis que :
- les constructions, équipements et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs ainsi qu'à l'hébergement hôtelier et touristique ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- 2.4. En secteur **UCb**, ne sont admis que :
- la réhabilitation des constructions existantes destinée :
 - à la réalisation d'une structure d'hébergement hôtelier et touristique ;
 - à l'activité de restauration ;
 - aux logements de service nécessaires au fonctionnement de la structure d'hébergement ;
 - aux logements ;
 - à l'installation de commerce.
 - les installations et équipements nécessaires à la vocation touristique du secteur ainsi que les aires de stationnement ;
 - les nouvelles constructions à vocation d'hébergement touristique, de gîtes ou de meublés de tourisme et les habitations légères de loisirs ;
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
 - les défrichements nécessaires aux constructions, équipements et installations admis dans le secteur ainsi qu'à la mise en valeur paysagère et esthétique du site.

En outre, l'aménagement du secteur doit être compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

- 2.5. Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- 2.6. Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...doivent être positionnées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'intégrer au mieux au bâtiment existant.

- 2.7. Dans les bandes matérialisées le long des voies figurant sur le plan joint à l'annexe 4.5. "Prescriptions d'isolation acoustique", les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique

Article UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Article UC 4 : Emprise au sol

- 4.1. Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol, hors piscine, ne pourra excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 4.2. Pour les constructions à usage d'activité et ou d'hébergement touristique ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.
- 4.3. Au sein du secteur **UCb**, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est limitée à 15 % de la surface totale du secteur.

Article UC 5 : Hauteur des constructions

- 5.1. Le nombre de niveaux des constructions, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder TROIS sans dépasser 12 mètres au faîtage mesurés verticalement en tous points de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

Il ne comprend pas les sous-sols s'ils sont enterrés d'au moins 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique la plus proche et s'ils ne comportent pas de logement.

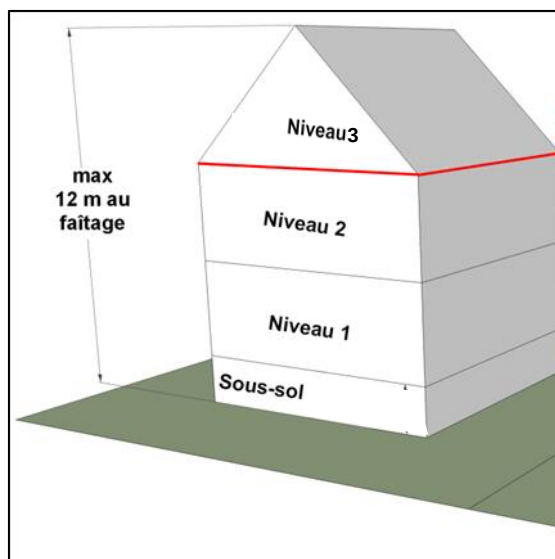


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

- 5.2. En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure ou un nombre plus élevé de niveaux, la reconstruction et la réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 5.3. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5.4. En cas de toit plat ou de toiture terrasse, la hauteur à l'acrotère est limitée à 6 mètres.

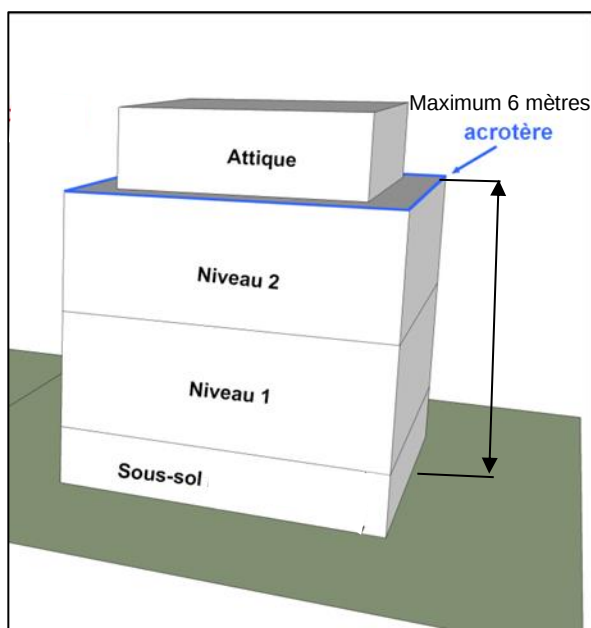


Schéma illustratif sans valeur réglementaire

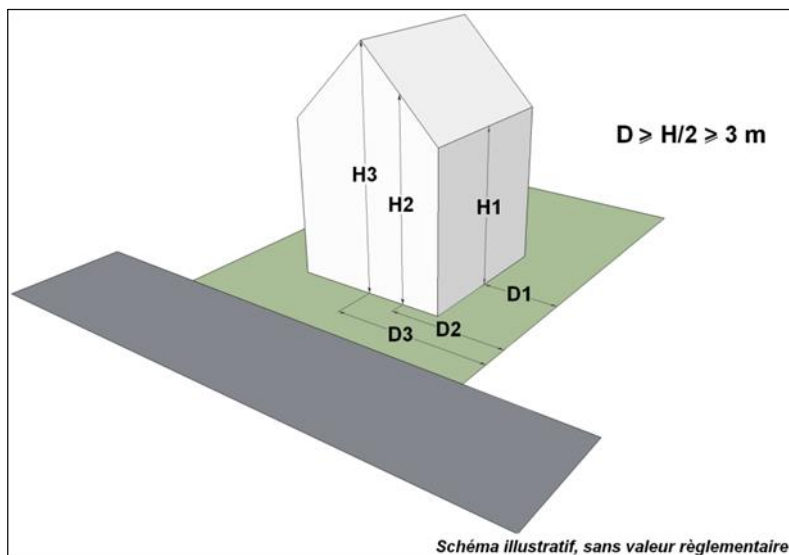
- 5.5. Au sein du secteur **UCb**, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage mesurés verticalement en tous points de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.
Les habitations légères de loisirs du type cabanes dans les arbres pourront être installées à une hauteur supérieure de 8 mètres par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Article UC 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, le long de la RD 417 et de la RD 10, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures.
- 6.2. Pour les constructions existantes implantées à moins de 2 mètres de l'alignement de la voie et 5 mètres de l'alignement pour les RD 10 et 417, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées en prolongement de la façade. En outre, les éléments de faible emprise du type auvent, perron, marquise, escalier peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.3. Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

Article UC 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

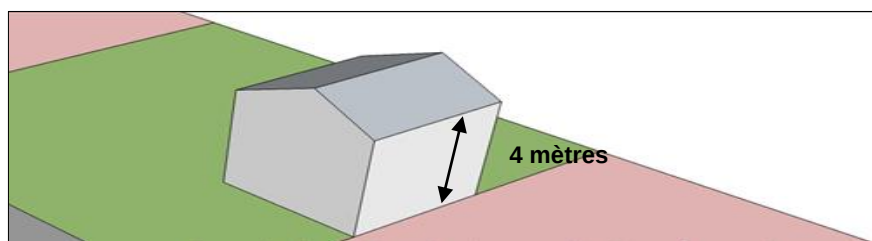
- 7.1. Sauf en cas d'implantation sur limite séparative dans les conditions fixées au paragraphe 7.2. ci-dessous, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Cas d'une implantation en recul de la limite séparative.

- 7.2. Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- leur hauteur sur limite ne pourra excéder 4 mètres ;
- leurs longueurs cumulées sur limites ne pourront excéder 10 mètres sur un seul côté de la parcelle ou 18 mètres sur deux côtés consécutifs.



Cas d'une implantation sur limite séparative

Toutefois, en cas d'adossement, sur limite de propriété, à des constructions voisines existantes, la nouvelle construction pourra atteindre les hauteurs et longueurs de celles auxquelles elle s'adosse sans les dépasser.

7.3. D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes ci-dessus :

- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
- en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UC 7.1., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sous réserve de conserver la même distance de retrait que la construction existante ;
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
- les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas **5 m²**, du type abri de jardin, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

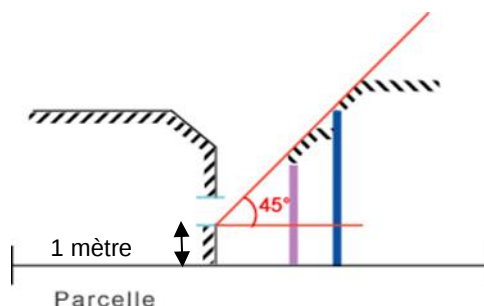
7.4. Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.5. Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.

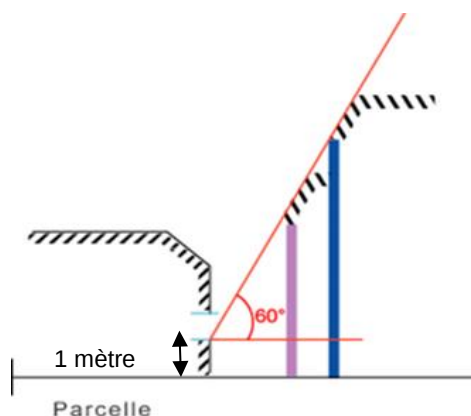
Article UC 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

8.1. La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. De plus, 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.



Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

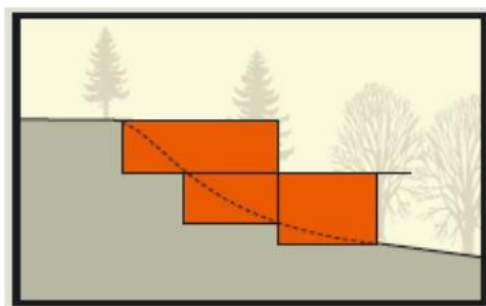
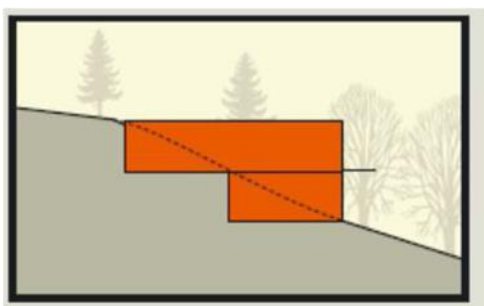
9.1. Bâtiments

Les constructions devront par leur volumétrie, aspect, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

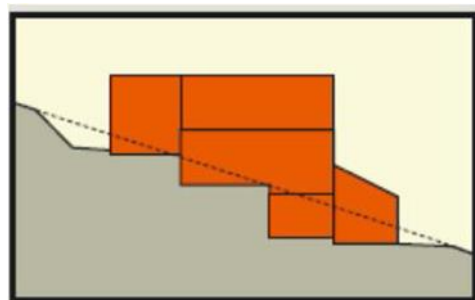
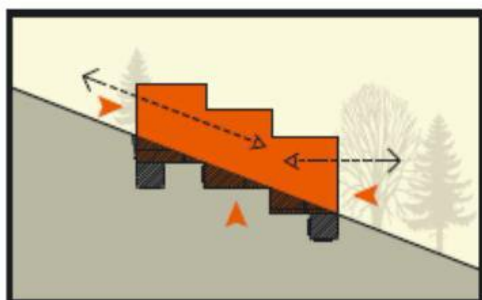
En cas de parcelle en pente, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.

Exemples d'adaptation des constructions à la pente

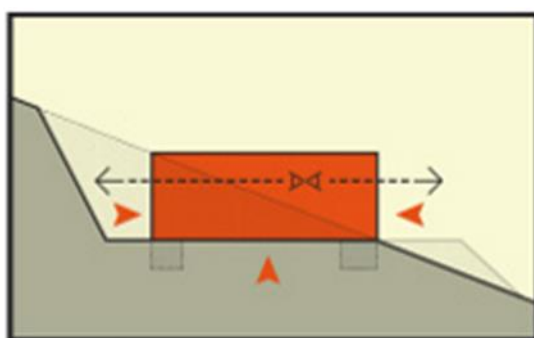
- Par encastrement



- En accompagnant la pente, étagement en cascade



Type d'implantation à éviter



Schémas illustratifs sans valeur réglementaire

9.2. Façades

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

Les coffrets (électricité, gaz...) devront faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration discrète et harmonieuse dans la façade.

9.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

9.4. Clôtures

Implantation

Les clôtures doivent s'implanter le long des limites séparatives de propriété et le long de la limite de l'emprise publique.

Hauteurs maximales

a) vers la rue :

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 m au point le plus haut.

b) sur limites de propriétés :

Mêmes dispositions.

Les clôtures sur rue et sur limites de propriétés pourront avoir une murette de soubassement ou un mur bahut de 65 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau de l'axe de la rue ou du terrain avoisinant.

En cas de pente de la rue ou du terrain voisin supérieure à 10 %, le point le plus haut du mur bahut pourra atteindre 80 cm.

Murs pleins

Les murs pleins sont interdits vers la rue et les propriétés voisines, sauf cas particuliers ci-après :

- côté rue : lorsque la pente initiale du terrain naturel de la propriété nécessite un mur de soutènement.
- côté propriétés voisines : lorsque les voisins concernés concluent un accord sous forme d'acte authentique.

Les nouvelles clôtures sur rue ne pourront être constituées de murs pleins ou de panneaux pleins. En revanche, les murs pleins existants doivent être maintenus et peuvent faire l'objet de travaux de restauration.

Aspect

Côté rue sont interdites les clôtures en grillage non rigide ou non encadré ainsi que les clôtures moulées à caractère dit "décoratif" et les peintures polychromes sur les clôtures (fresques, tags).

Toutes imitations ou matériaux factices sont interdits pour les murs.

Haies

Les haies de clôtures devront être plantées à au moins 50 cm en retrait des alignements visés. ci-dessus et ne jamais déborder sur celui-ci.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre au point le plus haut.

9.5. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs à ordures ménagères en attente de collecte.

9.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article UC 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Les cortèges végétaux le long de la Fecht et de la Petite Fecht sont identifiés comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». Cette végétation d'accompagnement arborée de la rivière est à préserver contre tous travaux de nature à détruire ou à porter atteinte aux fonctions biologiques et paysagères et à la continuité de ces formations linéaires jouant le rôle de corridor écologique.

Article UC 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 11.2.** A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 11.3.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

12. 1. Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.

12. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Les plantes invasives figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement sont interdites.

Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

12. 3. Les plantations doivent respecter les distances de recul par rapport aux propriétés voisines fixées par l'article 671 du Code Civil dont le texte figure en annexe au présent règlement.

Article UC 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

13.1. En cas de nouvelle construction, les aménagements doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.

13.2. Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales doit se faire vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.

13.3. Pour toute nouvelle construction, la parcelle sera équipée d'un réseau séparatif jusqu'en limite de propriété.

13.4. Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article UC 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Construction comprenant plusieurs logements

Sauf pour les bâtiments publics, une proportion de 50 % au plus des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus pourra être aménagée en dehors du volume bâti principal, des garages ou des carports. Dans les ensembles générant une surface de plancher totale supérieure à 800 m², une proportion de 10 % au moins des surfaces totales de stationnement devra être banalisée et faire partie de la copropriété et ne pourra, en aucun cas, être à usage privatif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'habitat individuel et individuel groupé.

Dans le secteur **UCb**, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération. Il devra être aménagé notamment :

- 1 place de stationnement par chambre, unité d'hébergement touristique ou logement du type gîte ou meublé de tourisme ;
- 2 places de stationnement par logement à vocation d'habitat permanent.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UC 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

En outre, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres si elle dessert plus de deux logements et 4 mètres dans les autres cas.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées destinées à être reversées dans le domaine public doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (collecte des ordures, déneigement...) de faire demi-tour sans effectuer de manœuvres. Ces voies en impasse publiques ou privées ne pourront en aucun cas excéder 100 mètres de long.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement publics.

Le long des RD 10 et 417, pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de façade, sauf nécessités techniques découlant de l'utilisation des lieux.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques
--

Article UC 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. Electricité et télécommunication

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

16.3. Assainissement

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

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement pourra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux textes réglementaires en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas aux immeubles collectifs ni aux opérations groupées et lotissements qui devront être raccordés obligatoirement au réseau collectif.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur doivent être respectées.

Article UC 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE IV - ZONE UD

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone UD correspond à une coulée verte le long de la Fecht en traversée d'agglomération, comprenant le Parc Albert Schweitzer et le Parc de la Fecht, dans laquelle sont implantés majoritairement des équipements sportifs et de loisirs, le camping et des services publics et d'intérêt collectif au sein d'une trame arborée.

Le P.L.U. vise à conforter le rôle de continuité écologique de ce site, en valorisant et développant ses qualités paysagères et environnementales et sa fonction d'espace naturel de proximité associé au milieu urbain.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdits :

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte, une augmentation des nuisances, une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création de nouveaux étangs.
- 1.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5.** La création de bâtiments d'exploitations agricoles et l'installation de tout élevage domestique de nature à créer des nuisances, à l'exception des ruchers.
- 1.6.** Les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- 1.7.** Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- 1.8.** Les nouvelles constructions implantées à moins de 4 mètres de la berge de La Fecht et de la Petite Fecht.

Article UD 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Ne sont admis en zone **UD** que :

- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux activités de sports et de loisirs et à la mise en valeur écologique et paysagère du site ;
- les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement du terrain de camping ;
- l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes dans la limite de 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative, et sans création de nouveau logement,
- les ruchers.

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

2.4. Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.

2.5. Les installations extérieures aux constructions nécessaires notamment au chauffage, à la climatisation, à la ventilation...doivent être positionnées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et à s'intégrer au mieux au bâtiment existant.

Article UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Volumétrie et implantation des constructions

Article UD 4 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, hors équipements sportifs et de loisirs, ne pourra excéder la moitié de la superficie du terrain.

Article UD 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** Au faîtage, la hauteur maximale des constructions mesurée verticalement en tous points de la construction par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux ne pourra excéder 12 mètres.
- 5.2.** En cas de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure ou un nombre plus élevé de niveaux, la reconstruction et la réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur du bâtiment d'origine.
- 5.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UD 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

Article UD 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Sauf en cas d'implantation sur limite séparative dans les conditions fixées aux paragraphes 7.2 et 7.3. ci-dessous, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :
- leur hauteur sur limite ne pourra excéder 4 mètres ;
 - leurs longueurs cumulées sur limites ne pourront excéder 10 mètres sur un seul côté de la parcelle ou 18 mètres sur deux côtés consécutifs.
- Toutefois, en cas d'adossement, sur limite de propriété, à des constructions voisines existantes, la nouvelle construction pourra atteindre les hauteurs et longueurs de celles auxquelles elle s'adosse sans les dépasser.
- 7.3.** D'autres implantations sont possibles par rapport à celles définies aux paragraphes ci-dessus :
- lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ;
 - en cas de reconstruction, transformation, réfection et réhabilitation de constructions existantes, non conformes aux règles définies en UD 7.1., les extensions en prolongement du plan de façade sont autorisées sous réserve de conserver la même distance de retrait que la construction existante ;
 - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
 - les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 5 m², du type abri de jardin, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- 7.4.** Les bassins des piscines enterrées ou semi-enterrées devront s'implanter à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.5.** Les équipements publics, les aménagements et dispositifs de sécurité et d'accessibilité et les postes de transformation électriques peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites séparatives.

Article UD 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sauf en cas d'extension de construction existante, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article UD 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Bâtiments

Les constructions devront par leur volumétrie, aspect, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage. Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

9.2. Façades

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

Les coffrets (électricité, gaz...) devront faire l'objet d'un traitement assurant leur intégration discrète et harmonieuse dans la façade.

9.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le cadre bâti environnant.

9.4. Clôtures

Implantation

Les clôtures doivent s'implanter le long des limites séparatives de propriété et le long de la limite de l'emprise publique.

Hauteurs maximales

a) vers la rue :

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres au point le plus haut.

b) sur limites de propriétés :

Mêmes dispositions.

Les clôtures sur rue et sur limites de propriétés pourront avoir une murette de soubassement ou un mur bahut de 65 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau de l'axe de la rue ou du terrain avoisinant.

En cas de pente de la rue ou du terrain voisin supérieure à 10 %, le point le plus haut du mur bahut pourra atteindre 80 cm.

Murs pleins

Les murs pleins sont interdits vers la rue et les propriétés voisines, sauf cas particuliers ci-après :

- côté rue : lorsque la pente initiale du terrain naturel de la propriété nécessite un mur de soutènement.
- côté propriétés voisines : lorsque les voisins concernés concluent un accord sous forme d'acte authentique.

Les nouvelles clôtures sur rue ne pourront être constituées de murs pleins ou de panneaux pleins. En revanche, les murs pleins existants doivent être maintenus et peuvent faire l'objet de travaux de restauration.

Aspect

Côté rue sont interdites les clôtures en grillage non rigide ou non encadré ainsi que les clôtures moulées à caractère dit "décoratif" et les peintures polychromes sur les clôtures (fresques, tags).

Toutes imitations ou matériaux factices sont interdits pour les murs.

Haies

Les haies de clôtures devront être plantées à au moins 50 cm en retrait des alignements visés. ci-dessus et ne jamais déborder sur celui-ci.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80 mètre au point le plus haut.

9.5. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères

Les aires de dépôt ou de stockage doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas être vues depuis les voies et les habitations alentours.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs à ordures ménagères en attente de collecte.

9.6. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article UD 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

- 10.1.** Le parc Albert Schweitzer est repéré au plan de zonage comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre sa conservation sont interdits. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation préalable qui ne peut être délivrée que pour les motifs suivants :

- assurer la sécurité des biens et des personnes ;
- garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Tout abattage qu'il soit involontaire, provoqué ou rendu nécessaire est compensé par une plantation équivalente.

- 10.2.** Les cortèges végétaux le long de la Fecht et de la Petite Fecht sont identifiés comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». Cette végétation d'accompagnement arborée de la rivière est à préserver contre tous travaux de nature à détruire ou à porter atteinte aux fonctions biologiques et paysagères et à la continuité de ces formations linéaires jouant le rôle de corridor écologique.

Article UD 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 11.2.** A l'exception des dispositifs d'éclairage des bâtiments historiques et publics, les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 11.3.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>
--

Article UD 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 12. 1.** Les espaces restant libres après réalisation des constructions, des accès et des aires de stationnement devront être traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager.
- 12. 2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Les plantes invasives figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement sont interdites. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

- 12. 3.** Les plantations doivent respecter les distances de recul par rapport aux propriétés voisines fixées par l'article 671 du Code Civil dont le texte figure en annexe au présent règlement.

Article UD 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 13.1.** En cas de nouvelle construction, les aménagements doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- 13.2.** Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales doit se faire vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- 13.3.** Pour toute nouvelle construction, la parcelle sera équipée d'un réseau séparatif jusqu'en limite de propriété.
- 13.4.** Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

Stationnement

Article UD 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UD 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement publics.

Aucun accès direct supplémentaire à la RD 417 n'est autorisé.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques
--

Article UD 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. Electricité et télécommunication

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

16.3. Assainissement

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

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement pourra être provisoirement assuré par un système d'épuration individuel répondant aux textes réglementaires en vigueur.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur doivent être respectées.

Article UD 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE V - ZONE UE

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

Cette zone est exclusivement réservée à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, et commerciales. Elle comprend les secteurs suivants :

- **UEa** dans lequel les établissements commerciaux de détail sont interdits afin de garantir la pérennité du commerce de détail au centre-ville ;
- **UEb** dans lequel ne sont admises que les activités industrielles ;
- **UEc** inscrit pour permettre le développement des activités touristiques, agricoles et culturelles.

Usage des sols et destinations des constructions

Article UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article **UE 2** et notamment :

- 1.1.** Les établissements destinés à l'usage exclusif de commerces de détail dans le secteur **UEa**.
- 1.2.** Les activités tertiaires de bureau et de service.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.5.** L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6.** Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.7.** Les dépôts de véhicules usagés autres que ceux liés à une activité implantée dans la zone.
- 1.8.** Les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.
- 1.9.** Les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- 1.10.** Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».
- 1.11.** Les nouvelles constructions implantées à moins de 4 mètres de la berge de La Fecht et de la Petite Fecht.

1.12. Les logements sauf les logements de service en secteur **UEc**.

Article UE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales, sous réserve des interdictions formulées à l'article UE 1.

2.2. Dans le secteur **UEb**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles.

2.3. Le secteur **UEc** est destiné exclusivement à l'accueil de constructions, installations et équipements à vocation agricole, touristique, économique et patrimoniale de mise en valeur des ressources locales.

Sont également admis :

- les commerces destinés à la vente de produits fabriqués ou élaborés sur place ;
- les logements de service nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la structure présente.
- L'extension des logements existants non liés à l'exploitation agro-touristique du site.

2.4. L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension limitée à 20 % de leur emprise des constructions à usage d'habitation existantes et de manière non cumulative, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

2.5. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes.

2.6. Les constructions, installations ou travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.7. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.8. Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules et les affouillements et exhaussements du sol, liés aux constructions visées aux paragraphes précédents qui sont soumis à autorisation préalable.

2.9. Le dépôt par des entreprises de matériels, matériaux, ferrailles et déblais ne pourra être admis que s'il est lié aux activités implantées sur le terrain.

Les dépôts autorisés ne pourront en aucun cas faire office de décharge, même temporaire, pour des matériaux périmés. Ils devront s'intégrer au site, être dissimulés aux vues de l'extérieur et n'avoir aucune incidence néfaste en termes de pollution.

2.10. Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.

2.11. Dans les bandes matérialisées le long des voies figurant sur le plan joint à l'annexe 4.5. "Prescriptions d'isolation acoustique", les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Article UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Article UE 4 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 5 : Hauteur des constructions

- 5.1. La hauteur totale des constructions et installations est limitée à 12,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, sauf nécessité technique justifiant un dépassement.
- 5.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes, tours, éoliennes, et autres superstructures reconnus indispensables sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ou la création de zone d'ombre sur les parcelles voisines.

Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies¹. En outre, le long des RD 10 et RD 417, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres en retrait de l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures.
- 6.2. Pour les constructions existantes implantées à moins de 4 mètres de l'alignement de la voie, ou même à l'alignement les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées en prolongement de la façade.
- 6.3. Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.
- 6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en retrait de cet alignement.
- 6.5. Dans le secteur **UEc**, à l'exception des clôtures, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Pour les constructions existantes implantées à moins de 6 mètres de l'alignement de la voie, ou même à l'alignement, les extensions, transformations et reconstructions sont autorisées.

¹ Rappel l'alignement des voies correspond à la limite du domaine public.

Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Sauf en cas d'implantation sur limite séparative, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

Article UE 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de manière à tenir compte des impératifs de sécurité et à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Bâtiments

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble de la zone ou du secteur doivent être recherchées.

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

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc..., doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de toiture terrasse avec des volumes simples, l'utilisation de couverture à faible pente ou à profil particulier est autorisée à condition qu'elles participent à l'expression architecturale de la construction.

9.2. Dépôts et stockages

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une clôture ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

Aucun stockage n'est autorisé entre l'alignement des constructions et les voies publiques.

Les constructions nouvelles doivent être équipées, à l'intérieur de l'unité foncière, d'un local ou d'une aire aménagée regroupant les conteneurs en attente de collecte.

9.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées ou constituées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.

Article UE 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Les cortèges végétaux le long de la Fecht et de la Petite Fecht sont identifiés comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». Cette végétation d'accompagnement arborée de la rivière est à préserver contre tous travaux de nature à détruire ou à porter atteinte aux fonctions biologiques et paysagères et à la continuité de ces formations linéaires jouant le rôle de corridor écologique.

Article UE 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 11.2.** Les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 11.3.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>
--

Article UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- 12.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être végétalisées. Le coefficient de biotope par surface, dont le mode de calcul figure en annexe du présent règlement, ne peut être inférieur à 0,1 par unité foncière.
- 12.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives doivent être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique, doivent faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur l'architecture de qualité des constructions.
- 12.3.** Les aires de stationnement réservées aux voitures doivent être plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 8 places au minimum
- 12.4.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies vives, devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Les plantes invasives figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement sont interdites.

Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

- 12.5.** Dans le secteur **UEc**, les aires de de stationnement nécessaires à l'accueil du public devront être aménagées de manière à s'inscrire harmonieusement dans le site et le paysage en privilégiant un traitement naturel en étant accompagnées de plantations à base d'essence champêtres.

Article UE 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

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. En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collecteur, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Dans le secteur **UEc**, les nouvelles aires de stationnement ne devront pas être imperméabilisées.

Stationnement

Article UE 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 14.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe au présent règlement.
- 14.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 14.3.** Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UE 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques géométriques et techniques des voies doivent être adaptées à leurs destinations. Elles doivent garantir l'accessibilité des véhicules de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle publique ou privée ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 10 mètres.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe au présent règlement.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UE 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. Electricité et télécommunication

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

16.3. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par canalisations raccordées au réseau public.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées au cas par cas en fonction de la réglementation existante et de la nature des rejets.

Lorsque l'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement sera autorisée, le raccordement doit être effectué dès l'installation de l'établissement.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur doivent être respectées.

Article UE 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

CHAPITRE VI - ZONE AU

Cette zone recouvre l'ensemble des sites affectés au développement à moyen et à long terme de l'agglomération dans le cadre d'opérations à vocation d'habitat et d'activités et d'opérations combinant activité économique, services, équipements, commerces et habitat.

Les terrains considérés se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des anciens sites industriels en reconversion et à sa périphérie immédiate.

Sont ainsi délimités :

- *le secteur **AUf1**, d'une superficie de 5,5 ha; recouvrant l'ancien site industriel du Hammer ouvert à l'accueil d'activités artisanales, de P.M.E-P.M.I., de commerces, de services et d'équipements.*
- *le secteur **AUf2**, d'une superficie de 4,4 ha, englobant l'ancien site industriel Hartmann destiné à la mise en œuvre d'une opération de reconversion et de réhabilitation tournée vers l'habitat et une large gamme d'activités : commerces, services, équipements hébergement touristique. Ce secteur est inscrit à l'intérieur des limites du Plan Délimité des Abords.*
- *le secteur **AUh** Badischhof à vocation à dominante d'habitat situé au Sud de la rue du Chemin de Fer, d'une superficie de 1,8 ha ; à l'intérieur du périmètre en question figure un immeuble d'habitat social de 29 logements, actuellement désaffecté et appelé à être démoli. Ce secteur correspond donc, en partie, à un secteur de renouvellement urbain.*

Usage des sols et destinations des constructions

Article AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable autres que celles visées à l'article **AU 2**.

Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble des secteurs sont admis :

- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3., AU 2.4. et AU 2.5. ;
- l'extension mesurée des constructions existantes.

2.2. Dans le secteur **AUh**, les constructions et installations à usage d'habitation, de commerce, de bureaux, de service, d'équipement à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble globale ou sous forme de plusieurs opérations d'ensemble successives et aux conditions supplémentaires suivantes :

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage environnant et le site,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés,
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés de manière à permettre une desserte et un aménagement cohérents de l'ensemble du secteur,
- qu'une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation soit respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur,
- que l'aménagement du secteur soit compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas, les articles **UC 3** à **UC 17** sont applicables et se substituent aux articles **AU 3** à **AU 17**.

2.3. Dans le secteur **AUf1**, sont admises les constructions et installations à usage artisanal, commercial, d'équipement et de services, les entreprises du type PME-PMI, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble globale ou sous forme de plusieurs opérations d'ensemble successives et aux conditions supplémentaires suivantes :

- les constructions et installations devront permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage urbain et le site ;
- les équipements propres aux opérations devront être réalisés de manière à permettre une desserte, une organisation et un aménagement cohérents portant sur l'ensemble du secteur ;
- en cas d'un aménagement par tranche, une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation devra être respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global cohérent de la totalité du secteur et de manière à ne pas créer des enclaves non urbanisables ;
- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- l'aménagement du secteur devra être compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans ce cas sont applicables :

- les articles **AU 3** à **AU 5** ci-après ;
- les articles **UE 6** à **UE 17** qui se substituent aux articles **AU 6** à **AU 17**.

2.4. Dans les bandes matérialisées le long des voies figurant sur le plan joint à l'annexe 4.5. "Prescriptions d'isolation acoustique", les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique

2.5. Dans le secteur **AUf2**, sont admises les constructions et installations à usage d'habitat, économique, artisanal, commercial, d'équipement, de bureaux et de services, d'activités et d'hébergement touristique à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble destinées à la réhabilitation du site, et aux conditions supplémentaires suivantes :

- les constructions et installations devront permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et une insertion satisfaisante dans le paysage urbain et le site ;
- les équipements propres aux opérations devront être réalisés de manière à permettre une desserte, une organisation et un aménagement cohérents portant sur l'ensemble du secteur ;
- en cas d'un aménagement par tranche, une articulation satisfaisante entre les différentes tranches d'urbanisation devra être respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur et de manière à ne pas créer des enclaves non urbanisables ;
- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés ;
- l'aménagement du secteur devra être compatible avec les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- dans les bandes matérialisées le long des voies figurant sur le plan joint à l'annexe 4.5. "Prescriptions d'isolation acoustique", les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 17** ci-après sont applicables.

2.6. Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.

Article AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Volumétrie et implantation des constructions

Article AU 4 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle

Article AU 5 : Hauteur des constructions

5.1. Secteur AUf1

La hauteur totale des constructions et installations est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, dépoussiéreurs, colonnes et autres superstructures reconnus indispensables sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants ou la création de zone d'ombre sur les parcelles voisines.

5.2. Secteur AUf2

Voir les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur AUf2, site Hartmann.

Article AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer devra s'effectuer soit à l'alignement de la voie soit en recul par rapport à cet alignement.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit tenir compte des impératifs de sécurité liés à circulation publique.

Article AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux propriétés limitrophes au secteur **AUf2** et par rapport aux propriétés limitrophes à l'intérieur du secteur **AUf2**, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Article AU 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Article AU 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect respectueux du caractère des lieux. Les constructions nouvelles devront par leur volumétrie, architecture et proportions s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti préexistant, le site et le paysage.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de réception des télécommunications devront être implantées de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

9.2. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

9.3. Matériaux

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

9.4. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

9.5. Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Par ailleurs, les haies droites hautes et masquantes à base exclusivement de résineux sont interdites.

9.6. Aires de dépôts et de stockages, ordures ménagères

Les aires de dépôt ou de stockage affectées notamment aux ordures ménagères doivent être aménagées sur la parcelle. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Article AU 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Néant.

Article AU 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1.** La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.
- 11.2.** Les éclairages extérieurs doivent être discrets et dirigés vers le sol.
- 11.3.** La réglementation en vigueur relative à la pollution lumineuse (éclairage, vitrines), et celle relative à la publicité (enseignes, signalétiques) doivent être respectées.

<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>
--

Article AU 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1.** Les plantations devront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues. Les plantes invasives figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement sont interdites.
- 12.2.** Les espaces libres devront être aménagés, traités et entretenus afin de préserver le caractère esthétique des lieux.
- 12.3.** Les plantations doivent respecter les distances de recul par rapport aux propriétés voisines fixées par l'article 671 du Code Civil dont le texte figure en annexe au présent règlement.

Article AU 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- 13.1.** En cas de nouvelle construction, les aménagements doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales.
- 13.2.** Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle. Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement approprié - infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains. Si ce traitement s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales doit se faire vers le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- 13.3.** Les eaux pluviales collectées en aval des toitures peuvent être réutilisées dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 13.4.** Pour toute nouvelle construction, la parcelle sera équipée d'un réseau séparatif jusqu'en limite de propriété.
- 13.5.** Si nécessaire, les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débordoir-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

Stationnement

Article AU 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 14.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension 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 du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 14.2.** 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.
- 14.3.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Equipements et réseaux

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article AU 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre d'accès par opération doit être limité au maximum.

<i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques</i>

Article AU 16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

16.1. Eau potable

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

16.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

16.3. Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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.

Dans tous les cas, les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur doivent être respectées.

Article AU 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement futur à réseau de communication à très haut débit, sauf contraintes techniques.

CHAPITRE VII - ZONE A

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **A** englobe les prairies de fond de vallée et de versant, les clairières, les vergers, les anciens jardins et l'ensemble de la couronne agropastorale entourant la ville, partiellement recolonisée par les boisements. Cette zone est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique, mais aussi du fait de son grand intérêt du point de vue paysager et du cadre de vie en tant que séquence paysagère entre l'espace urbain et la forêt. Les opérations de mise en valeur pastorale et de réouverture paysagère des sites doivent pouvoir y être menées.*

Elle comprend :

*- un secteur **Aa** strictement inconstructible à l'amont et à l'aval de l'agglomération délimité en raison de la sensibilité paysagère du site ;*

*- un secteur **Ab** admettant la transformation des maisons d'habitation existantes en hébergement touristique du type gîte rural ou chambre d'hôtes.*

La zone A requiert également une protection en tant que zone d'épandage des crues de la Fecht et de la Petite Fecht.

Usage des sols et destinations des constructions

Article A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article A 2.1.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux divers, déchets et véhicules.
- Les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

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

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article A 9,
- les aménagements linéaires liés à la mise en place de cheminements piétonniers et pistes et parcours cyclables,
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable, les aires publiques de stationnement, les travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales et à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection, ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'énergie,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A,
- l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes dans la limite de 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative, et sans création de nouveau logement,
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

2.2. Dans la zone **A** stricte, sont admises, en outre, les constructions et installations nécessaires à l'activité et au développement d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles, à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;
- que les constructions et installations à vocation d'élevage soient implantées à une distance minimale de 150 mètres des zones urbaines et à urbaniser.

Par ailleurs, la construction d'un bâtiment à usage d'habitation est admise sous réserve :

- d'être indispensable à la présence sur le site de l'agriculteur et qu'il soit directement lié à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées. Ces activités se limitent à l'élevage et la vente directe à la ferme ;
- d'être édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être obligatoirement antérieure ;
- de ne comporter qu'un seul logement.

- 2.3.** Dans le secteur **Ab** exclusivement, sont admises l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes dans la limite de 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative, dans le but de créer de l'hébergement touristique du type gîte rural ou chambre d'hôtes.
- 2.4.** Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- 2.5.** Les défrichements sont soumis à autorisation.

Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4 : Emprise au sol

Les extensions des maisons d'habitation existantes et de leurs annexes, en vue d'améliorer ces constructions ou de créer de l'hébergement touristique du type gîte rural ou chambre d'hôte, ne pourront excéder 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative.

Article A 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** La hauteur des constructions de toute nature par rapport au niveau du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, sauf nécessités techniques justifiant un dépassement
- 5.2.** S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages, cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise.
- 5.3.** En cas d'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en cas de transformation et d'extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 3 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et chemins d'exploitation ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

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

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Pour des raisons de sécurité, les pylônes et notamment ceux liés aux ouvrages de transport d'électricité, doivent être situés à plus de 4 mètres de l'alignement des routes départementales.

Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** 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.
- 7.2.** D'autres implantations sont également autorisées dans le cas des constructions et installations ferroviaires si les conditions techniques l'imposent.

Article A 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article A 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
- à la conservation des perspectives monumentales.

9.2. Bâtiments agricoles

Les constructions, par leurs teintes, implantation, aspect et volume, devront garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage. 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.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les façades devront comporter au moins partiellement un bardage bois. Les toitures devront comporter une couverture en tuiles ou un revêtement dont les teintes s'inspirent du milieu naturel environnant.

Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur des façades en bois et une toiture couverte de tuile ou bardeaux de bois.

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont regroupés au maximum avec les bâtiments existants.

Dans tous les cas, les constructions devront s'adapter à la pente du terrain.

9.3 Clôtures

Seules les clôtures à caractère précaire (facilement démontables : grillage, bois) sont autorisées. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, batraciens...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Les murs-clôtures existants pourront être reconstruits en conservant leur aspect initial.

9.4. Remblais

Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article A 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

10.1. La prairie matérialisée au plan de zonage, correspondant à une zone humide remarquable, est identifiée comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

Sont interdits tous travaux de retournement de cette prairie ainsi que les occupations du sol de nature à détruire ou à détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides et notamment les drainages, mises en eau, imperméabilisation, affouillements, remblais, plantations de résineux, dépôts divers. L'entretien mécanique des rigoles et fossés est toutefois autorisé.

- 10.2.** Les cortèges végétaux le long de la Fecht et de la Petite Fecht sont identifiés comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». Cette végétation d'accompagnement arborée de la rivière est à préserver contre tous travaux de nature à détruire ou à porter atteinte aux fonctions biologiques et paysagères et à la continuité de ces formations linéaires jouant le rôle de corridor écologique.

Article A 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>
--

Article A 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1.** En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées. Les plantes invasives figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement sont interdites. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.
- 12.2.** Les abords des bâtiments agricoles et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article A 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées vers le milieu naturel.

<i>Stationnement</i>

Article A 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

En outre, pour tout bâtiment agricole il devra être prévu deux places de stationnement.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être aménagés de manière à ne pas créer un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration et des problèmes de visibilité.

Le long des routes départementales (R.D.), il ne sera autorisé qu'un accès par unité foncière

15.3. Déneigement

Il n'est pas procédé au déneigement par la commune des voies desservant la zone A.

Article A 16 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sont applicables les dispositions édictées par le règlement défini par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques
--

Article A 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

17.1. Eau potable - assainissement

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

En l'absence d'une desserte par le réseau collectif, les besoins en eau potable liés à toute opération de construction devront être assurés par le pétitionnaire.

17.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article A 18 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles.

CHAPITRE VIII - ZONE N

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

*La zone **N** englobe principalement la forêt communale soumise au régime forestier occupant le haut des versants. Cette zone est à protéger en raison de son caractère de zone naturelle et forestière, de la qualité des sites, des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue paysager et écologique. La zone **N** comprend les secteurs suivants :*

- **Na** situé le long de la Fecht au lieu-dit Dubach délimité en vue de l'accueil d'activités récréatives et de loisirs et de développer la fonction de balcon sur la ville de ce site ;*
- **Nb** inscrit pour permettre l'accueil de constructions à vocation d'hébergement touristique et en lien avec la structure associative présente ;*
- **Nc** recouvrant le stand de tir ;*
- **Nd** délimité afin de permettre, sous conditions, le développement des activités artisanales.*

Usage des sols et destinations des constructions

Article N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** soumises ou non à autorisation d'urbanisme et notamment :

- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets, ferrailles, véhicules et matériaux divers.
- La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- L'ouverture de carrières et la création d'étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 6 mètres des berges de la Fecht et de la Petite Fecht.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N 2.1.
- Les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.
- Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des cortèges végétaux repérés au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme».

Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone **N**, y compris dans les secteurs **Na**, **Nb**, **Nc**, et **Nd** sont admis :

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve des dispositions de l'article **N 9**,
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**,
- les aménagements liés à la mise en place de cheminements piétonniers et parcours cyclables,
- les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages nécessaires à la protection des eaux souterraines et à la production et distribution d'eau potable, les aires de stationnement, ainsi que les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection, ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'énergie,

sauf dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nd

- les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur écologique des sites ainsi que les abris destinés aux randonneurs et aux chasseurs ;
- l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et l'adjonction d'annexes dans la limite de 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative, et sans création de nouveau logement.

2.2. Dans le secteur **Na**, les équipements et installations récréatifs et de loisirs à structure légère.

2.3. Dans le secteur **Nb**, sont admises les constructions et installations à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les équipements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de la structure associative présente.

2.4. Dans le secteur **Nc**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du stand de tir.

2.5. Dans le secteur **Nd**, sont autorisés l'extension et le changement de destination des constructions existantes afin de permettre le développement des activités artisanales, dans la limite d'une augmentation maximale de 10 % de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

2.6. Les occupations et utilisations du sol admises sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2008, figurant en annexe au présent dossier.

Article N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4 : Emprise au sol

- 4.1. Les extensions des maisons d'habitations existantes et de leurs annexes ne pourront excéder 30 % de l'emprise initiale de la construction et ce, de manière non cumulative.
- 4.2. Dans le secteur **Nb**, l'emprise maximum des constructions est limitée à 25 % de la superficie du terrain. Dans le secteur **Nb** Schlosswald, situé dans la partie Sud-Est du ban communal, cette emprise maximale est limitée au tiers de la superficie du terrain.
- 4.3. Dans le secteur **Nc**, l'emprise maximum des constructions et installations liées au stand de tir est limitée à 20 % de la superficie du terrain.
- 4.4. Dans le secteur **Nd**, l'emprise des constructions existantes pourra être augmentée de 10 % par rapport à l'emprise de ces constructions à la date d'approbation du présent P.L.U.

Article N 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 En zone **N** stricte et dans les secteurs **Na** et **Nc**, au faîte du toit la hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation, est limitée à 8 mètres.

S'il n'en résulte pas une atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages, la hauteur de 8 mètres peut être dépassée pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise.

En cas d'extension d'une maison d'habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de cette extension ne pourra dépasser celle de la construction initiale.
- 5.2. Dans le secteur **Nb**, au faîte du toit, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra être supérieure à 10 mètres mesurée à partir du terrain naturel au moment de la demande d'autorisation. Toutefois, en cas de construction existante d'une hauteur supérieure, cette limite de 10 mètres pourra être dépassée, sans dépassement de la hauteur maximale initiale.
- 5.3. Dans le secteur **Nd**, la hauteur maximale des constructions existantes ne pourra pas être dépassée.

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

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

Par ailleurs, les constructions devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Pour des raisons de sécurité, les pylônes et notamment ceux liés aux ouvrages de transport d'électricité, doivent être situés à plus de 4 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** 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.
- 7.2.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

Article N 8. : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Article N 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 9.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur utilisation, leur architecture, leurs dimensions, 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,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- 9.2.** Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions et installations devront présenter des teintes, un aspect extérieur, un volume et être implantées de manière à garantir une bonne insertion dans le site et le paysage, notamment par une bonne adaptation à la pente du terrain. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et forestier et présenter un aspect suffisant de finition.
- 9.3.** Les clôtures devront s'intégrer au paysage naturel et forestier. Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites. Elles devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, batraciens...) et des insectes marcheurs.
- 9.4.** En outre, dans le secteur **Nb**, les constructions admises devront par leur traitement, volume et architecture de qualité s'inscrire en tant qu'éléments favorables d'animation et d'enrichissement du site et du paysage. Dans ce secteur en particulier, les constructions devront s'adapter au profil du terrain.
- 9.5.** Les remblais, terrassements et mouvements de terrain qui portent atteinte au site et au paysage sont interdits.

Article N 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur

Les cortèges végétaux le long de la Fecht et de la Petite Fecht sont identifiés comme «Elément de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme». Cette végétation d'accompagnement arborée de la rivière est à préserver contre tous travaux de nature à détruire ou à porter atteinte aux fonctions biologiques et paysagères et à la continuité de ces formations linéaires jouant le rôle de corridor écologique.

Article N 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur devra être respectée.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article N 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

En cas de plantations, les essences champêtres, fruitières ou feuillues seront privilégiées. Les plantes invasives figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement sont interdites. Dans tous les cas, les haies masquantes constituées exclusivement de résineux sont interdites.

Article N 13 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées vers le milieu naturel.

Stationnement

Article N 14 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

Equipements et réseaux

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

15.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Tout projet en zone **N** et dans le secteur **Nb** devra être adapté aux caractéristiques des voies de desserte et d'accès existantes.

15.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

15.3. Déneigement

Il n'est pas procédé au déneigement par la commune des voies desservant la zone N.

Article N 16 : Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Sont applicables les dispositions édictées par le règlement défini par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article N 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

17.1. Eau potable - assainissement

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

En l'absence d'une desserte par le réseau collectif, les besoins en eau potable liés à toute opération de construction devront être assurés par le pétitionnaire.

17.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements seront réalisés en souterrain.

Article N 18 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit permettre un raccordement immédiat ou ultérieur à un réseau de communication à haut débit, sauf impossibilité technique.

ANNEXES

SOMMAIRE

REGLES GENERALES D'URBANISME	95
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	99
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL	101
LISTE DES PLANTES INVASIVES.....	102
RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES	103
ARTICLES 671 ET 672 DU CODE CIVIL	104
COEFFICIENT DE BIOTOPE	105

REGLES GENERALES D'URBANISME

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

Article R.111-2 sécurité salubrité publique

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 ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 vestiges archéologiques

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté accordé 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 R111-20 avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 densité de construction

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 performances environnementales

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24 avis de l'ABF.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 stationnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec 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 avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26 préoccupations environnementales

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 insertion des constructions dans le site

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT¹

- Habitat

Le nombre de places de stationnement pourra être défini soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la Surface de Plancher totale. Dans tous les cas, le mode de calcul retenu devra être explicité et justifié par le constructeur.

Normes établies selon la Surface de Plancher

Construction comprenant plusieurs logements

- jusqu'à 200 m² de Surface de Plancher, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher, il sera rajouté 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² Surface de Plancher, ce chiffre étant arrondi à l'entier supérieur.

Maison individuelle ou habitat individuel groupé :

- jusqu'à 150 m² de Surface de Plancher, 2 places ;
- au-delà de 150 m² de Surface de Plancher, 1 place par tranche supplémentaire de 50 m² de Surface de Plancher.

Normes établies selon le nombre de logements

- Studio : 2 places ;
- Appartement à partir de 2 pièces : 2 places ;
- Maison individuelle ou habitat individuel groupé : 2 places

En outre, pour les immeubles collectifs, sauf en zone UA, il sera rajouté 3 places par tranche de 5 logements en vue de l'accueil des visiteurs.

Dans tous les cas, pour l'habitat collectif, un local clos et couvert facilement accessible devra être réalisé afin de permettre le stationnement des vélos.

*Cas particulier zone **UA** : en cas de création de logement par changement de destination de locaux existants, il sera demandé :*

- 1 place de stationnement pour 2 studios ;
- 1 place par appartement à partir de 2 pièces.

¹ Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux visés à l'article R 111-25 du Code de l'Urbanisme

- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- résidences sénior : 1pl/logement + 2 pl/ par tranche de 5 logements+
aire de service
- commerces isolés : 60% de la S.P. minimum 2 places

En zone **UA** il n'est pas fixé de normes minimales de stationnement pour les commerces.

- centres commerciaux de plus de 2.000 m² : 100 % S.P. affectée au commerce + places de livraison (100 m² minimum)
- bureaux : 60 % S.P.
- ateliers, dépôts : 10 % S.P.
- cliniques : 60 % S.P.
- hôpitaux : 40 % S.P.
- hôtel : 1 place par chambre + places nécessaires au personnel
- restaurant : 1 place pour 3 places assises + places nécessaires au personnel
- hôtels-restaurants : le nombre de places exigé correspond au chiffre maximum entre le nombre requis au titre du restaurant et le nombre requis au titre de l'hôtel selon les normes précédentes.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- cultes : 1 pl/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % de l'emprise
- spectacles : 1 pl/10 personnes
- salle de sport : 10 % de l'emprise
- piscines, patinoires : 100 % de l'emprise
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
- secondaire : 1 pl/7 élèves
- supérieur

Dans tous les cas, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

En outre, pour tous les types d'établissement, sauf pour les commerces en zone UA, devra être prévu un emplacement destiné au stationnement des vélos répondant aux besoins propres de l'établissement.

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.

LISTE DES PLANTES INVASIVES

Espèce		Famille botanique	Origine géographique
Nom commun	Non latin		
Ambroisie à feuilles d'armoise	Ambrosia artemisiifolia	Asteraceae	Amérique du nord
Arbre aux papillons	Buddleja davidii	Buddlejaceae	Chine
Asters américains	Aster lanceolatus	Asteraceae	Amérique du nord
Azolla fausse fougère	Azolla filiculoides	Azollaceae	Amérique tropicale et tempérée
Balsamine à petites fleurs	Impatiens parviflora	Balsaminaceae	Asie centrale
Balsamine géante	Impatiens glandulifera	Balsaminaceae	Himalaya
Berce du Caucase	Heracleum mantegazzianum		Caucase
Bident à fruits noirs	Bidens frondosa	Asteraceae	Amérique du nord
Cerisier tardif	Prunus serotina	Rosaceae	Amérique du nord
Elodées	Elodea canadensis E. nuttallii E. callitrichoides	Hydrocharitaceae	Continent américain
Erable negundo	Acer negundo	Asteraceae	Amérique du nord
Jussies	Ludwigia peploides L. grandiflora	Onagraceae	Amérique du nord et du sud
Lagarosiphon	Lagarosiphon major	Hydrocharitaceae	Afrique du sud
Lentille d'eau minuscule	Lemna minuta	Lemnaceae	Amérique tropicale
Lentille d'eau rouge	Lemna turionifera	Lemnaceae	Amérique du nord
Myriophylle du Brésil	Myriophyllum aquaticum	Haloragaceae	Amérique du sud
Raisin d'Amérique	Phytolacca americana	Phytolaccaceae	Amérique du nord
Renouées	Fallopia japonica – F. sachalinensis	Phytolaccaceae	Japon-Asie orientale
Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia	Fabaceae	Amérique du nord
Rudbéckie laciniée	Rudbeckia laciniata	Asteraceae	Amérique du nord
Sénéçon du cap	Senecio inaequidens	Asteraceae	Amérique du sud
Solidages	Solidago canadensis	Asteraceae	Amérique du nord
Topinambour	Helianthus tuberosus	Asteraceae	Amérique du nord

Source : Forestiers d'Alsace

RAPPEL DU CODE CIVIL CONCERNANT LES VUES

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



Rappel droit des tiers

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers. Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

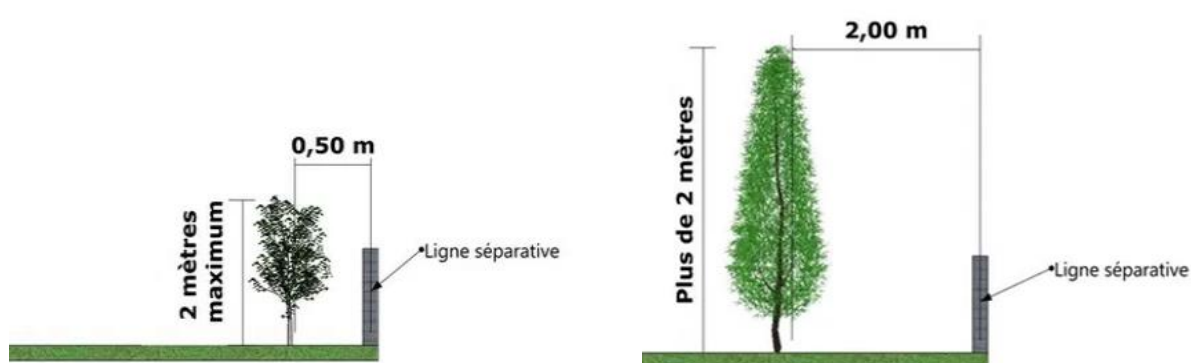
ARTICLES 671 ET 672 DU CODE CIVIL

Article 671

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 les espaliers.



Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

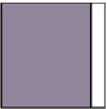
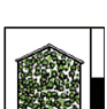
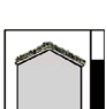
Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous.

Coefficient valeur écologique par m² de type de surface		Description des types de surfaces
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Source: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Exemple de calcul pour un coefficient de biotope de 0,1 :

Pour une parcelle de 20 ares les surfaces éco-aménageables devront couvrir :

- 2 ares en cas de réalisation d'espace vert en pleine terre (coefficient de valeur écologique de 1) : $2 \times 1/20 = 0,1$;
- 4 ares en cas de réalisation de surfaces semi-ouvertes (coefficient de valeur écologique de 0,5) : $4 \times 0,5/20 = 0,1$
- 2,8 ares en cas de planter de toiture (coefficient de valeur écologique de 0,7) : $2,8 \times 0,7/20 = 0,1$
- 6,7 ares en cas de surfaces semi-perméables (coefficient de valeur écologique de 0,3) : $6,7 \times 0,3/20 = 0,1$

D'autres solutions sont possibles en combinant différents types de surfaces éco-aménageables.

Surface éco-aménageable nécessaire =

Coefficient de biotope par surface x surface de la parcelle

Coefficient de valeur écologique de la surface éco-aménageable choisie

