

PLAN LOCAL d'URBANISME

Schweighouse-Thann

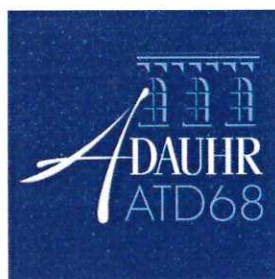


3. Règlement

Modification approuvée par
Délibération du Conseil Municipal du
12 DEC. 2019

Le Maire

LE MAIRE
Bruno LEHMANN



2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I – LES ZONES URBAINES	7
ZONE UA	7
ZONE UB	14
CHAPITRE II – LES ZONES A URBANISER	20
ZONE AU	20
CHAPITRE III – LES ZONES AGRICOLES.....	25
ZONE A.....	25
CHAPITRE IV – LES ZONES NATURELLES.....	29
ZONES N	29
CHAPITRE V – ANNEXES.....	33

Modifications du règlement

Les modifications ajoutées ou réécrites sont en caractères "rouge" Les mentions rayées dans le dossier soumis à enquête publique sont supprimées dans le règlement approuvé.

Le document "Règlement PLU" est modifié aux pages suivantes :

- p. 5 : Adaptations mineures : référence à l'article du code applicable
Reconstruction à l'identique : référence à l'article applicable/s'applique à toutes zones
- p. 6 : Adaptations applicables en cas de lotissement : référence à l'article applicable
- p. 7 : UA : 1.4. caravanes : référence à l'article applicable
UA 1.8. alinéa supprimé (nouvelle exploitation agricole)
- p. 8 : UA 3.4. : nouvelle rédaction pour les voies en impasse
- p. 9 : UA 4.3. mention relative à la vidange des piscines supprimée
UA 4.4. évacuation des eaux pluviales : réécriture
- p. 10 : UA 7.3. nouvelle rédaction de UA 7.3.
- p. 11 : UA 7.5. nouveau : ajout d'un recul pour les piscines
: UA 8 : suppression de l'article UA 8.2 (réforme PC 2007)
UA 11 : remaniement de l'article relatif à l'aspect extérieur des toitures des bâtiments publics, maisons d'habitation, annexes...
- p. 14 : UB 1.4. caravanes : référence à l'article R.111-50
- p. 15 : UB 2.11. ajout de "par unité foncière"
- p. 16 : UB 3.4. : même rédaction pour les impasses qu'en UA 3.4
UB 4.3. : mention supprimée (vidange des piscines)
UB 4.4. : mention supprimée relative à la capacité des récupérateurs eaux pluviales
- p. 17 : UB 8 : suppression du 2^{ème} alinéa (réforme PC 2007)
- p. 18 : UB 11. remaniement de l'article relatif à l'aspect extérieur des maisons d'habitation, annexes...
- p. 22 : AU 3 : nouvelle rédaction pour les voies en impasse
Au 4.4 : évacuation des eaux pluviales : réécriture
- p. 23 : AU 8 : Suppression de l'article AU 8 : 2^{ème} alinéa
- p. 28 : A 10.3. : précision de la hauteur à l'égout
- p. 29 : A 11.2. : suppression de la pente à 20°
A 11.3. : suppression des matériaux "bois-tuiles ou couverture de couleur vive"
- 1.1. p. 30 : N 1.1. : ajout de la mention « sauf celles autorisées en secteurs et notamment en secteur Ns les serres maraichères »
N 1.7. : ajout d'un alinéa sur l'interdiction des pylônes
N 2.1. : suppression de « destiné aux randonneurs »

N 2.11.dans le secteur Ns : ajout de « l'édification de constructions légères démontables telles que les serres maraichères

p. 32 : N 10.1. : hauteur max à l'égout limitée à 3,5 mètres, suppression "de randonneurs"
N 10.2. : hauteur max de la construction légère démontable : 6 mètres

DISPOSITIONS GENERALES

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

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R111-1 à R111-24-2, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe, qui demeurent applicables.

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

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

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

3. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lorsqu'il a été régulièrement édifié."

A Schweighouse-Thann, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre à condition de ne pas aggraver la non-conformité préexistante.

6. Emprise au sol des constructions (Article 9)

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

7. Règles de prospect (Articles 6-7-8)

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

8. Règles applicables en cas de lotissement

En application de l'article R 151-21 alinéa 3 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.

CHAPITRE I – LES ZONES URBAINES

ZONE UA

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

- le centre historique **UA** ;
- le secteur résidentiel **UB** ; il comprend un sous-secteur **UBi** qui correspond à une zone inondable en secteur urbain.

La zone UA correspond au centre ancien.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

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

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article UA2.
- 1.4. Les caravanes isolées, sauf celles prévues au sens de l'article R 111.50 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation (mobile home, chalet,...).
- 1.7. Les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers, de vieux véhicules et de ferraille.
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.9. Les parcs d'attractions.
- 1.10. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion en dehors de l'activité professionnelle.

Article UA 2 : Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation.

- 2.2. Les constructions à usage d'activités économiques (commerce, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations, à l'exclusion des surfaces commerciales supérieures à 300 m².
- 2.3. Les ouvrages d'infrastructure, les équipements et les constructions d'intérêt général compatibles avec la nature de la zone.
- 2.4. L'édification de clôtures.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupation et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.6. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
- 2.7. Les serres maraîchères, à condition que :
 - l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m² ;
 - la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- 2.8. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature n'induisant pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.9. La démolition de tout bâtiment est soumise à la demande d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement envisagé.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Le passage sous un autre bâtiment de quelque nature que ce soit pour accéder à une maison d'habitation, ne constitue pas une servitude de passage suffisante et adaptée.
- 3.3. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent, soit une emprise dégagée d'au moins 4 mètres pour un ou deux logements et de 5 mètres pour un ensemble d'habitations plus important.
- 3.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales, afin de permettre aux véhicules de secours et de collecte de déchets, de faire aisément demi-tour.
- 3.5. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre, ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 3.1 et 3.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la circulation sur les voies d'accès.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique et à condition de ne pas aggraver la situation existante.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

4.4. Evacuation des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées soit vers un puits de rétention ou/et d'un récupérateur d'eau, dont le trop plein sera déversé dans le réseau d'eaux pluviales existant. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Dans tous les cas de figure, il faudra se référer au règlement d'assainissement en vigueur.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé (abrogé par la loi ALUR).

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

6.1. Les constructions en front de rue

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et places publiques existantes, soit sur la ligne des constructions existantes.

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

Des reculs autres que celui défini précédemment peuvent être imposés au débouché de voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

6.2. Les constructions édifiées en fond de cour

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul figurant sur le plan de règlement.

En l'absence de marge sur le document graphique, le bâtiment devra être édifié de façon à respecter la ligne d'implantation formée par les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Les bâtiments à édifier ne pourront s'implanter en fond de cour que s'il existe déjà un bâtiment principal à vocation d'habitation, de commerce ou de service en bord de voirie.

6.3. L'implantation des annexes, tels que les garages, est interdite en limite de voie publique.

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

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions en front de rue

Le bâtiment principal d'habitation pourra s'implanter sur une des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cours commune.

7.2. Les constructions édifiées en fond de cour

Tout point du bâtiment édifié en fond de cour devra s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

7.3. Les annexes des constructions d'habitation peuvent s'implanter sur limite séparative mais ne devront pas excéder 7 mètres de longueur sur un seul côté et ne devront pas excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout et 6 mètres au faitage.

Toutefois les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important construit sur limite sans toutefois en dépasser sa longueur sur limite et sa hauteur.

D'autre part, la réhabilitation, transformation d'un bâtiment déjà existant implanté sur limite(s), est admise sans toutefois dépasser sa longueur sur limite et sa hauteur.

7.4. Les constructions à usage agricole respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage ($H/2$).

7.5. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre .

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la façade du bâtiment préexistant qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur de tous bâtiments ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit 12 mètres au faîtage.

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

10.2. La ligne de faite devra être sensiblement de même niveau que celle des constructions existantes, sans excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au point le plus bas de l'implantation. Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

Article UA 11 : Aspect extérieur

11.1. Toitures

La ligne de faîtage devra être perpendiculaire à la rue pour les bâtiments ayant pignon sur rue.

Les toitures des bâtiments ou équipements publics ne sont pas réglementés.

La ligne de faîtage devra être parallèle à la rue pour les bâtiments en fond de cour.

A l'exception des couvertures des annexes -pour lesquelles il n'est pas défini de règles-, la couverture des bâtiments **à usage d'habitation** doit être réalisée au moyen de toitures à deux pentes, à couverture de tuiles d'aspect terre cuite de teintes naturelles. La ligne de faîtage doit être parallèle au plus grand côté de la construction.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit.

Les **toitures-terrasses** sont interdites. Le toit terrasse peut être autorisé pour les annexes accolées à la construction (telles que les vérandas) sous réserve que la composition d'ensemble soit cohérente avec l'environnement bâti.

11.2. Façades

Les murs extérieurs doivent être crépis ou bardés de bois. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus est interdit.

Le choix du coloris de la façade doit être en accord avec le cadre environnant. (voir nuancier en annexe).

Les balcons saillants sont interdits, sauf au droit des ouvertures dont ils n'excéderont pas la largeur de plus d'un mètre de chaque côté. Seuls sont autorisés les garde-corps ajourés.

11.3. Remblais

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

11.4. Clôtures

Sont autorisées les clôtures constituées :

- d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois ;
- d'une haie vive non résineuse ;
- d'un grillage de teinte verte ou grise, ou en harmonie avec la construction.

En limite séparative, la hauteur maximale d'une clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage - pouvant inclure une bordure béton d'une hauteur maximal de 20 cm- d'une hauteur maximale de 1,5 mètres. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. La hauteur maximale est réduite à un mètre dans les angles de rue, afin de dégager la visibilité pour la circulation sur une longueur minimale de 10 mètres de part et d'autre du carrefour.

11.5. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

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

Article UA 12 : Obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Toute création de logement ou de bureau doit s'accompagner de la création de places de stationnement pour les véhicules motorisés et pour les bicyclettes selon les normes précisées en annexe 1 de ce règlement.

Article UA 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

Une proportion de 15% au minimum de la surface du terrain sera végétalisée.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé (abrogé par la loi ALUR).

AUTRES DISPOSITIONS

Article UA 15 : Performances environnementales et énergétiques

Toute nouvelle construction devra tendre vers un bilan énergétique neutre, voire positif.

Article UA 16 : Desserte numérique

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

ZONE UB

La zone **UB** correspond aux quartiers résidentiels contemporains. Elle comporte un sous-secteur **UBi** qui correspond à un secteur urbanisé inondable.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

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

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article UB2.
- 1.4. Les caravanes isolées, sauf celles prévues au sens de l'article R 111.50 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation (mobile home, chalet,...).
- 1.7. Les dépôts de déchets, de gravats bitumeux, de mâchefers, de vieux véhicules et de ferrailles.
- 1.8. L'implantation d'une nouvelle exploitation agricole.
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.10. Les parcs d'attractions.
- 1.11. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion en dehors de l'activité professionnelle.
- 1.12. Les caves et autres sous-sols enterrés sont interdits en secteur **UBi**.
- 1.13. En secteur **UBi**, toute construction en dessous de la cote de référence est interdite, de même que les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les règles du PPRI sont interdites.

Article UB 2 : Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, également dans le sous-secteur UBi.
- 2.2. Les constructions à usage d'activités économiques (commerce, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations, à l'exclusion des surfaces commerciales supérieures à 300 m².
- 2.3. Les ouvrages d'infrastructure, les équipements et les constructions d'intérêt général compatibles avec la nature de la zone.
- 2.4. L'édification de clôtures.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 2.6. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liés à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
- 2.7. Les serres maraîchères, à condition que :
 - l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m² ;
 - la hauteur n'excède pas 3 mètres.
- 2.8. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature n'induisant pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.9. La démolition de tout bâtiment est soumise à la demande d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement envisagé.
- 2.10. Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles UB1 et UB2 et dans le respect des règles de la zone.
- 2.11. En secteur UBi, les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées sous réserve que leur surface de plancher et leur emprise au sol n'excèdent pas 20 m² **par unité foncière** ; une seule extension **ou** une seule annexe seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Le passage sous un autre bâtiment de quelque nature que ce soit pour accéder à une maison d'habitation, ne constitue pas une servitude de passage suffisante et adaptée.

- 3.3.** Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent, soit une plate-forme dégagée d'au moins 4 mètres pour un ou deux logements et de 5 mètres pour un ensemble d'habitations plus important.
- 3.4.** Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales, afin de permettre aux véhicules de secours et de collecte de déchets, de faire aisément demi-tour.
- 3.5.** La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre, ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 3.1 et 3.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la circulation sur les voies d'accès.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction se trouvant dans le zonage d'assainissement collectif.

Lorsque la construction ne se trouve pas dans le zonage d'assainissement collectif, elle devra être équipée d'un assainissement autonome adapté.

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

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

4.4. Evacuation des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées soit vers un puits de rétention ou/et d'un récupérateur d'eau, dont le trop plein sera déversé dans le réseau d'eaux pluviales existant. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Dans tous les cas de figure, il faudra se référer au règlement d'assainissement en vigueur.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé (abrogé par la loi ALUR).

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

- 6.1.** Un recul minimal de 4 mètres est imposé à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Toutefois, l'implantation des constructions à usage d'habitation est autorisée à un recul minimum égal à celui de la construction voisine implantée le plus près de la voie sans pouvoir être inférieur à 2 mètres.
- 6.2.** Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies.
- 6.3.** L'implantation des annexes, tels que les garages, est interdite en limite de voie publique.
- 6.4.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions à usage d'habitation non contiguës respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à la moitié de leur hauteur au faîtage ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Les constructions sur limite sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 7.3.** Les annexes des constructions d'habitation peuvent s'implanter sur limite séparative mais ne devront pas excéder 7 mètres de longueur sur un seul côté et ne devront pas excéder 3 mètres de hauteur à l'égout et 6 mètres au faîtage.

Toutefois les dimensions indiquées ci-dessus peuvent être dépassées : si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important construit sur limite sans toutefois en dépasser sa longueur sur limite et sa hauteur.

D'autre part, la réhabilitation, transformation d'un bâtiment déjà existant implanté sur limite(s), est admise sans toutefois dépasser sa longueur sur limite et sa hauteur.

- 7.4.** Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.
- 7.5.** Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.
- 7.6.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

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

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

- 9.1.** L' emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne peut dépasser 50 % de la superficie constructible. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- 9.2.** La reconstruction en volume identique après sinistre n'est pas soumise aux règles du paragraphe 9.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1.** La hauteur de tous bâtiments autres que ceux visés, ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit une hauteur de 10 mètres au faîtage.

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

- 10.2.** La ligne de faîte devra être sensiblement de même niveau que celle des constructions existantes, sans excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au point le plus bas de l'implantation.

Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1.Toitures

A l'exception des couvertures des annexes -pour lesquelles il n'est pas défini de règles-, la couverture des bâtiments d'habitation doit être réalisée au moyen de toitures à deux ou quatre pentes, à couverture de tuiles. La ligne de faîtage doit être parallèle au plus grand côté de la construction.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être positionnés de manière harmonieuse sur la surface du toit.

Les toitures-terrasses sont interdites. Le toit terrasse peut être autorisé pour les annexes accolées à la construction, (telles que les vérandas), sous réserve que la composition d'ensemble soit cohérente avec l'environnement bâti.

11.2. Façades

Les murs extérieurs doivent être crépis ou bardés de bois. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

Les blancs et blancs cassés, ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Le choix du coloris de la façade doit être en accord avec le cadre environnant. (voir le nuancier).

Les balcons saillants sont interdits, sauf au droit des ouvertures dont ils n'excéderont pas la largeur de plus d'un mètre de chaque côté. Seuls sont autorisés les garde-corps ajourés.

11.3. Remblais

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

Dans la zone UBi, les remblais ne sont pas autorisés.

11.4. Clôtures

Sont autorisées les clôtures constituées :

- d'éléments en bois ou ayant l'aspect du bois ;
- d'une haie vive non résineuse ;
- d'un grillage de teinte verte ou grise, ou en harmonie avec la construction.

En limite séparative, la hauteur de clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage - pouvant inclure une bordure béton d'une hauteur maximal de 20 cm- d'une hauteur maximale de 1,5 mètres. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. La hauteur maximale est réduite à un mètre dans les angles de rue, afin de dégager la visibilité pour la circulation sur une longueur minimale de 10 mètres de part et d'autre du carrefour.

11.5. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

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

Article UB 12 : Obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques.

Toute création de logement ou de bureau doit s'accompagner de la création de places de stationnement pour les véhicules motorisés et pour les bicyclettes selon les normes précisées en annexe 1 de ce règlement.

Article UB 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

Une proportion de 35% au minimum de la surface du terrain sera végétalisée. Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par parcelle en pleine terre.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé (non abrogé par la loi ALUR).

AUTRES DISPOSITIONS

Article UB 15 : Performances environnementales et énergétiques

Toute nouvelle construction devra tendre vers un bilan énergétique neutre, voire positif.

Article UB 16 : Desserte numérique

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

CHAPITRE II – LES ZONES A URBANISER

ZONE AU

Il s'agit d'une zone dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comporte deux secteurs :

- un secteur **AUa** destiné à être urbanisé à court terme sous la forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat ;
- un secteur **AU**, non urbanisable dans le cadre du présent document ; il pourra être ouvert à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification du PLU au-delà de la période de validité du SCoT (2024).

La vocation de cette zone est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2, notamment :

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 1.2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article UA2.
- 1.4. Les caravanes isolées, sauf prévu au sens de l'article R 111.40.2⁰ du Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les terrains de camping et de caravanage et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation (mobile home, chalet,...).
- 1.7. Les dépôts de déchets, de gravats bitumeux, de mâchefers, de vieux véhicules et de ferrailles.
- 1.8. L'implantation d'une nouvelle exploitation agricole.
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.10. Les parcs d'attractions.
- 1.11. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur UB, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant un développement cohérent du secteur, ainsi qu'une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- 3.1** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur d'emprise de la voie à créer ne pourra être inférieure à 4 mètres, pour deux logements.

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

- 3.3.** Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales, afin de permettre aux véhicules de secours et de collecte de déchets, de faire aisément demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités.

4.2. Electricité et télécommunications

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement des eaux usées

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.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées soit vers un puits de rétention ou/et d'un récupérateur d'eau dont le trop plein sera déversé dans le réseau d'eaux pluviales existant. Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Dans tous les cas de figure, il faudra se référer au règlement d'assainissement en vigueur.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions s'implanteront en respectant un recul de 2 mètres au moins et de 4 mètres au plus par rapport aux limites des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1. Les constructions à usage d'habitation non contiguës respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à la moitié de leur hauteur au faîtage ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Les constructions sur limite sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

7.3. Les garages sont accolés au bâtiment principal ou implantés sur limite séparative.

7.4. Les annexes non habitables sont autorisées sur limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage, sous réserve de ne pas excéder 7 mètres de longueur lorsqu'elles ne s'adossent à aucune construction existante.

Si elles s'adossent à une construction existante, elles ne pourront pas excéder le mur existant en longueur et en hauteur.

7.5. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

7.6. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre.

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

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

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

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur de tous bâtiments autres que ceux visés ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit 10 mètres au faîtage.

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

10.2. La ligne de faite devra être sensiblement de même niveau que celle des constructions existantes, sans excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au point le plus bas de l'implantation.

10.3. Toutefois, les équipements d'infrastructures et d'intérêt général peuvent être édifiés au-dessus de cette règle.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions respecteront les règles d'aspect fixées par l'article UB11 du présent règlement.

Article AU 12 : Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques.

Toute création de logement ou de bureau doit s'accompagner de la création de places de stationnement pour les véhicules motorisés et pour les bicyclettes selon les normes précisées en annexe 1 de ce règlement.

Article AU 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Une attention toute particulière devra être portée aux vergers. Les arbres fruitiers existants devront être conservés et remplacés par de jeunes sujets lorsque leur abattage est rendu inévitable par l'implantation de la construction et l'aménagement des accès.

L'utilisation des essences indigènes ou traditionnelles est vivement recommandée ; celle de plantes allergisantes est à proscrire. Une liste informative est jointe dans les annexes. Dans tous les cas, les arbres fruitiers seront privilégiés par rapport aux espèces ornementales.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace vert.

La proportion minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisir non compris les aires de stationnement engazonnées, sera de 20 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts et avec un arbre fruitier en pleine terre par parcelle. Toutefois, cette dernière condition pourra ne pas être imposée pour l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les espaces libres peuvent inclure les espaces paysagers nécessaires à la gestion de l'eau pluviale.

Parc de stationnement

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre à raison de 4 places de stationnement.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article AU 15 : Performances environnementales et énergétiques

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

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

Article AU 16 : Desserte numérique

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

CHAPITRE III – LES ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

Les zones agricoles comportent :

- un secteur **A**, agricole non constructible et protégé en raison de son potentiel agronomique et paysager,
- un secteur **AC**, agricole constructible.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 : Occupations du sol interdites

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

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation, à l'exception des élevages en secteur Ac.
- 1.2. L'ouverture de carrière, les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article A2.
- 1.3. La création de terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home.
- 1.4. Les parcs d'attractions.
- 1.5. Les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules.
- 1.6. Les pylônes de plus de 3 mètres de haut.
- 1.7. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement.
- 1.8. Les bâtiments d'exploitation agricole, sauf en secteur Ac.
- 1.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 2 : Occupations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1. En secteur AC, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition

qu'elles soient situées à proximité des sites d'exploitation existants, qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elles aient pour support l'exploitation, qu'elles demeurent complémentaires par rapport à l'activité agricole, et que le dimensionnement des bâtiments techniques et des bâtiments destinés à la vente directe soit justifié au regard de la nature et de l'importance de l'exploitation

- 2.3.** Les constructions à usage d'habitation, à condition :
- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 220 m² (locaux professionnels tels que bureaux et vestiaires inclus), annexes non comprises,
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles préexistants ou édifiées simultanément,
 - qu'il n'y ait qu'une seule construction à usage d'habitation par exploitation.
- 2.4.** Hors secteur AC, les extensions mesurées des constructions existantes (+ 10 % de surface de plancher avec un maximum de 100 m²).
- 2.5.** En secteurs A et AC, les abris de pâturage d'une emprise au sol de 25 m² au plus, en bois, démontables et ouverts sur un côté.
- 2.6.** En secteur AC, les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'équipement.
- 2.7.** En secteur AC, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai maximal de 5 ans, dans le respect des dispositions des articles A4 à A13.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, 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.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution, à la charge du propriétaire.

4.2. Assainissement

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

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

4.3. Electricité et téléphone

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions se feront en souterrain, à la charge du propriétaire.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Lorsqu'une entité foncière comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la nouvelle construction sera disposée de manière à former une composition cohérente avec l'existant.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage agricole, au faîtage ou à l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel. Les annexes techniques, tels que silos, tour de séchage, cheminées, ne sont pas soumises à cette limitation.

10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux habitables, hors aménagement des combles, soit R+1+C, soit 10 mètres au faîtage.
Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

10.3. La hauteur maximale des abris de pâturage, dont la définition est donnée en annexe, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

- 11.1.** Tout projet de construction ou de transformation doit garantir une bonne intégration au paysage et respecter le caractère des lieux.
- 11.2.** Les bâtiments d'exploitation agricole seront couverts d'une toiture à deux pans avec débord .
- 11.3.** Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le site. Les parties maçonnées seront crépies ou couvertes de bardage bois. Les toitures à production d'énergie sont autorisées. Les façades des abris de pâturage, dans le secteur A, seront réalisés en bois.
- 11.4.** Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. L'usage des teintes claires ou de matériaux de couverture aux teintes claires est interdit.
- 11.5.** La construction à usage d'habitation répondra aux règles de l'article UB 11 du présent règlement. Elle formera un ensemble cohérent et compact avec les bâtiments d'exploitation.

Article A 12 : Obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Article A 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

- 13.1.** Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres fruitiers ou de haies vives, choisies majoritairement parmi les essences locales.
- 13.2.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.3.** L'utilisation des essences indigènes ou traditionnelles est vivement recommandée ; celle de plantes allergisantes est à proscrire. Une liste informative est jointe dans les annexes.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article A 15 : Performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article A 16 : Desserte numérique

Toute nouvelle construction à usage d'habitation sera desservie par les fourreaux nécessaires au branchement sur la fibre optique.

CHAPITRE IV – LES ZONES NATURELLES

ZONES N

Les zones **N** sont des zones naturelles, protégées en raison de leur caractère boisé ou de leur intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

Elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comportent :

- un secteur **N** ;
- un sous-secteur naturel **Ne** réservé à l'étang de pêche ;
- un sous-secteur **Nv** dédié à la protection des vergers ;
- 2 sous-secteurs **Ns** : **Ns** est notamment destiné aux équipements publics : il comprend la salle polyvalente et les terrains de jeux.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 : occupations du sol interdites

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

- 1.1. Toutes constructions à usage d'habitation ou d'activité artisanale, industrielle ou agricole **sauf celles autorisées en secteurs et notamment en secteur Ns les serres maraichères admises.**
- 1.2. La création de terrains de camping et de caravanage ; le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home.
- 1.3. Les parcs d'attractions.
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, déchets, gravats bitumineux, mâchefers et vieux véhicules.
- 1.5. L'ouverture de carrières.
- 1.6. Le défrichement des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article **L 113-1 et L 113-2** du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. **Les pylônes de plus de 3 mètres de haut.**

Article N 2 : Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les abris ouverts, d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.

- 2.2. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.3. Les équipements nécessaires à l'exploitation des bois et à l'information du public.
- 2.4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une exploitation normale des fonds.

Sont admis dans le secteur Ne :

- 2.5. Les abris de pêche d'une emprise au sol de 20 m² au plus.

Sont admis dans le secteur Nv :

- 2.6. Les abris de jardin d'une emprise au sol de 15 m² au plus, à raison d'un par unité foncière.

Sont admis dans le secteur Ns :

- 2.7. Les équipements collectifs à finalité culturelle, sociale, récréative ou sportive.
- 2.8. L'extension des bâtiments existants.
- 2.9. L'édification de clôtures.
- 2.10. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2.11. L'édification de constructions légères démontables telles que les serres maraîchères..

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains et d'accès

Dispositions applicables dans le secteur Ns :

- 3.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent.
- 3.2. Les voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Dispositions applicables dans le secteur Ns :

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ayant pour vocation de recevoir du public.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électriques et de télécommunications numériques des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. Les nouvelles constructions devront être reliées à un assainissement autonome.

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

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées seront orientées vers un puits perdu comprenant un trop plein raccordé au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe. Les eaux de toiture peuvent être infiltrées dans le sol sans traitement préalable.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions applicables dans le secteur Ns :

- 7.1. Les constructions respecteront un recul par rapport aux limites des propriétés voisines au moins égal à la moitié de leur hauteur au faîtage ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui canalise les eaux de toiture sur sa parcelle, conformément à l'article 4.4.

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

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Les abris (et ***notamment*** les abris de pêche) ne peuvent excéder **3,5 mètres** à l'égout du toit et 4 mètres à la faîtière, et 2,50 mètres pour les ruchers.
- 10.2. En secteur Ns, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 mètres **et la hauteur maximale de constructions légères démontables n'excèdera pas 6 mètres.**

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

- 11.1. Les abris seront placés de manière à ne pas être visible de loin. Ils seront essentiellement construits en bois et de teinte sombre. L'utilisation de tôles est interdite.

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

11.3. En secteur Ns, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à la cohérence d'aspect du quartier et du paysage environnant.

Article N 12 : Obligation en matière de stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

12.2. En secteur Ns, le stationnement des véhicules sera assuré sur des aires de stationnement non imperméabilisées.

Article N 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1 et L 113-2** du Code de l'urbanisme. Leur défrichement est interdit.

13.2. Les vergers d'arbres à haute tige identifiés par le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article **L. 151-23** du Code de l'urbanisme : tout arbre fruitier de haute tige abattu doit être remplacé par un autre arbre fruitier de haute tige.

13.3. Les arbres remarquables identifiés par le plan de zonage sont protégés au titre de l'article **L. 151-23** du Code de l'urbanisme : leur abattage est interdit.

Dans le secteur Nv :

13.2. Les arbres fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Dans le secteur Ns :

13.3. Une proportion d'au moins 30 % du secteur sera végétalisée ou consacrée à des plantations de pleine terre.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article N 15 : Performances environnementales et énergétiques

Non réglementées.

Article N 16 : Desserte numérique

Non réglementée.

CHAPITRE V – ANNEXES

Annexe 1

Règles relatives au calcul des places

Type de construction	Nombre de places de stationnement pour véhicule motorisé	Nombre de places de stationnement pour bicyclette
Maison individuelle	2	-
Appartement en immeuble collectif :		
- moins de 50 m ²	1 par logement	1 par logement
- plus de 50 m ²	2 par logement	2 par logement
Foyer pour personnes âgées	1 pour 5 logements	-
Logement locatif aidé	1 par logement	1 par logement
Immeuble de bureau	1 par 25 m ² de shon	1 par 50 m ² de shon
Commerces (surface de vente) :		
- de moins de 100 m ²	-	-
- de plus de 100 m ²	1 par 100 m ²	-
Salle de spectacle, de réunions	1 pour 5 pers. assises	1 pour 5 pers. assises

Annexe 2

Principales essences pouvant être utilisées pour les plantations

Arbres de haute tige		Arbustes pour haie	
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Erable plane	Acer platanoides	Noisetier	Corylus avellana
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	Epine vinette	Berberis vulgaris
Erable champêtre	Acer campestre	Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus
Chêne sessile	Quercus petraea	Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
Chêne pédonculé	Quercus robur	Alisier blanc	Sorbus aria
Tilleul à larges feuilles	Tilia platyphylla	Alisier torminal	Sorbus torminalis
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Frêne commun	Fraxinus excelsior	Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Platane d'Orient	Platanus orientalis	Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa	Cornouiller mâle	Cornus mas
Noyer royal	Juglans regia	Troène vulgaire	Ligustrum vulgare
Et tous les arbres fruitiers de haute tige susceptibles de s'acclimater à Schweighouse-Thann		Viorne obier	Viburnum opulus

Annexe 3

Règle de plantation : article 671 du Code Civil

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

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

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

Annexe 4

Terrain enclavé : article 682 du Code Civil

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

Annexe 5

Espaces boisés : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1er livre III du code forestier.

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

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

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ;

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

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

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

- dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 142-2-1 à L. 142-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi N° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L. 1421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe 6

Règles générales d'urbanisme

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

Article R.111-2

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

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

Article R.111-3-2

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

Article R.111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée :

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

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

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

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

Article R-111-14-2

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

Article R-111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des « pièces principales » prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R.111-21

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

Article L.315-2-1 : règlement des lotissements

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.3153, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur

Annexe 7

Vestiges archéologiques

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

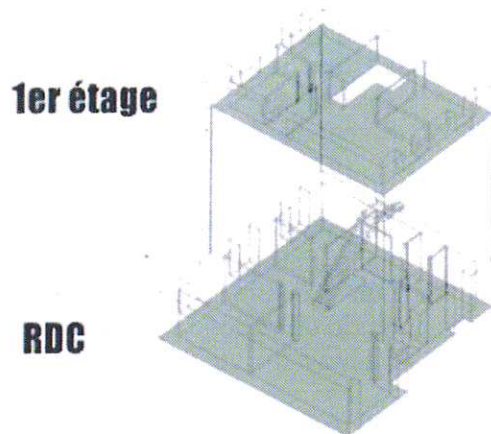
Décret n° 2004-490 - article 1 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans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

Annexe 8

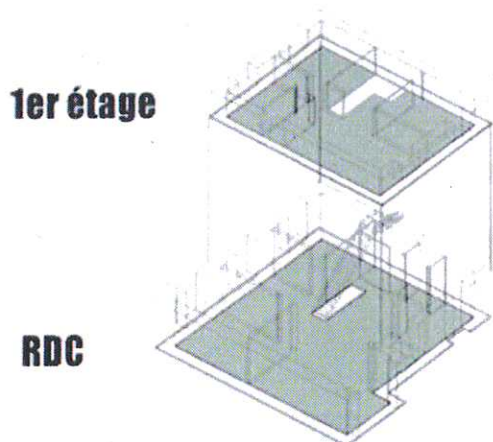
Gestion des eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau et des dispositions arrêtées par l'administration départementale en charge de l'eau ainsi que par le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Basse Vallée de la Doller, les communes du syndicat d'assainissement ont pour obligation un débit de raccordement à son réseau de traitement des eaux pluviales de 3 à 5l/s. Le stockage des eaux pluviales est de 6000 litres par habitation. Le réseau séparatif est à la charge de la commune.

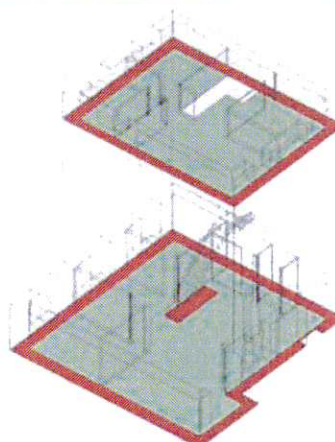
Annexe 9
Calcul de la surface de plancher



AVANT REFORME
SHON = 90+70 = 160 x 0.95 = 152m²



APRES REFORME
Surface de plancher = 74 + 64 = 138m²



Nouvelles déductions

Extrait de la plaquette d'information : La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme".

