

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## Rosenau



### 3.c. Règlement

Révision

P.L.U. ARRETÉ par Délibération du Conseil  
Municipal du 18 DÉCEMBRE 2013

Le Maire

Thierry LITZLER



Décembre 2013





## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA.....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB.....</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE IV – ZONE UE.....</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE V – ZONE US.....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE AU.....</b>	<b>56</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE A.....</b>	<b>70</b>
<b>CHAPITRE VIII - ZONE N.....</b>	<b>78</b>
<b>NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....</b>	<b>85</b>
<b>DIMENSIONS MINIMALES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET DE CIRCULATION LES DESSERVANT.....</b>	<b>86</b>
<b>DECRET NO 2006-928 DU 27 JUILLET 2006 PORTANT CREATION DE LA NOUVELLE RESERVE NATURELLE NATIONALE DE LA PETITE CAMARGUE ALSACIENNE (HAUT-RHIN).....</b>	<b>88</b>

*Les changements issus des remarques et observations des personnes publiques associées (texte modifié ou ajouté) sont surlignés comme dans l'exemple ci-dessous:*

Elles sont constituées par des claustras en panneaux pleins ou ajourés ayant l'aspect du bois, du PVC, de l'aluminium, de la pierre naturelle, du fer forgé ou par des grillages rigides ou un mur plein en béton ou parpaings.

*Indique une suppression*

## PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Rosenau tel que délimité sur les plans de zonage.

### 1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.L.U. approuvé le 21 mars 2005 modifié le 16 juin.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

**Article R.111-2** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** 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.111-21** 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.

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

1.3. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à **la délibération du conseil municipal du 24 septembre 2007.**

1.4. Le règlement d'urbanisme de l'Association Foncière Urbaine Autorisée « Les Rives du Petit Canal » est maintenu dans le périmètre de l'AFUA.

1.5. La réglementation thermique 2012 [RT 2012] s'applique à tous les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments.

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de ROSENAU définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UB,
- une zone urbaine UC qui comporte le secteur UCa,
- une zone urbaine UE,
- une zone urbaine US,
- une zone à urbaniser AU qui comporte les secteurs AUa, le secteur AUs et le secteur AUe,
- une zone agricole A qui comporte le secteur Aa,
- une zone naturelle et forestière N qui comporte le secteur Na.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage 3.a et 3.b.

Le plan 3.b concerne les zones A et N ainsi que leurs secteurs respectifs.

Le plan 3.c concerne les zones UA, UB, UC, UE, US et AU ainsi que leurs secteurs respectifs.

## 3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 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. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

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

A Rosenau, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement résultant des articles 12 du règlement de chaque zone.

## 5. GLOSSAIRE

- **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.
- **Carport** : abri totalement ouvert destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.
- **Destination des constructions** :  
Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.  
**Artisanat** Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits.  
Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...).  
Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).  
**Bureaux** Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.  
Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière, ...).  
**Commerce** Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services (salle de sports, agence bancaire, agence de voyage, ...) et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial (boulangerie, boucherie,...).  
**Entrepôt** Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.
- **Niveau droit** : doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.
- **Sous-sol / Niveau** : un sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.
- **Emprise au sol** : Rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment à la surface de la parcelle.

Approuvé

## CHAPITRE I – ZONE UA

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

*Il s'agit du noyau urbain de la commune comportant des constructions à usage d'habitat, de commerce, d'équipements collectifs et de service. Cette zone qui présente une morphologie urbaine dense est destinée à assurer une fonction de centralité.*

### **Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage artisanal et de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.4. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. La création d'étangs

### **Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Les aménagements de sous-sols sont autorisés sous réserve de ne pas être réalisés en-dessous d'une profondeur de 1,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, des aménagements de sous-sols réalisés à une profondeur plus importante sont admis, sous réserve de mise en place de dispositifs techniques adaptés à la prévention des risques liés aux remontées de la nappe phréatique du type cuvelage étanche par exemple.



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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet 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.

Les voies nouvelles doivent respecter les largeurs minimales hors trottoirs suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis ;
- 5 mètres de 3 à 6 logements desservis ;
- 6 mètres pour desservir 7 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Un projet peut 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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

---

Pour les opérations d'ensemble telles que les lotissements et groupes d'habitation la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

#### **4.3. Assainissement**

Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes des Trois Frontières sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

##### **Eaux usées**

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

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.

##### **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

#### **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

#### **Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou parties de construction enterrées.
- 6.2.** Dans les rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles peuvent être implantées à cet alignement.
- 6.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.3.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 4m<sup>2</sup> peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

- 6.4.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.5.** Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée, la longueur maximale d'adossement à l'alignement étant de 6,10 mètres.

**Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

*Dans une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement*

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées :
- Soit sur l'une des limites séparatives latérales auquel cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'autre 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.
  - Soit en retrait des deux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché étant au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

*Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement*

- 7.2.** 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.** Des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :

**7.3.1.** - En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa 7.3.3.

**7.3.2.** - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

**7.3.3.** - Lorsque leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 10 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 14 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives.

Dans le cas de l'implantation d'un pignon sur limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Une distance minimale de 3 mètres doit être respectée entre les constructions implantées sur limite séparatives.

*Autres implantations*

- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.  
Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

- 7.5. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.6. Les abris de jardin d'une surface hors œuvre brute de moins de 12 m<sup>2</sup> peuvent être implantés sur limite séparative.
- 7.7. Les carports peuvent être implantés sur limite séparative, la longueur maximale d'adossement sur limite séparative étant de 5,50 mètres.

*Gestion des constructions existantes*

- 7.8. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale ne s'applique pas aux carports.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.
- 8.3. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 8.1. et 8.2.

**Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2/3 de la superficie du terrain.
- 9.2. Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.
- 10.2.** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux droits ne peut excéder 3
- 10.3.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'article 10.1 ou dont le nombre de niveaux est supérieur à celui fixé à l'article 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.
- 10.4.** Les dispositifs de très faible emprise qui viennent surplomber les constructions (garde-corps, souches de cheminée, ...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur fixée par les articles 10.1 et 10.2..
- 10.5.** La hauteur maximale des carports est limitée à 2,50 mètres.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

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.

L'expression architecturale des projets doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle régionale. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

### **11.2. Toitures**

Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

La pente des versants principaux des toitures des bâtiments devra être supérieure ou égale à 10°.

Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La teinte des matériaux de toitures doit être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations groupées, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtes, des couleurs, ...).

### **11.3. Adaptation au sol des constructions**

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.

Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

### **11.4. Façades**

Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes, ..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Sont proscrits l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit et les façades en bois.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

### **11.5. Clôtures**

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures voisines.

#### **11.5.1. – Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur maximale autorisée est fixée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel, à l'exception des murs pleins qui ne pourront dépasser 1,20 mètre et des murs-bahuts qui ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 50 centimètres.

Elles sont constituées par des claustras en panneaux pleins ou ajourés ayant l'aspect du bois, du PVC, de l'aluminium, de la pierre naturelle, du fer forgé ou par des grillages rigides ou un mur plein en béton ou parpaings.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite séparative sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

#### **11.5.2. – Clôtures sur rue**

La hauteur maximale autorisée est fixée à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir, à l'exception des murs pleins qui ne pourront dépasser 1,20 mètre et des murs-bahuts qui ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 50 centimètres.

Par ailleurs, aucune clôture constituée de grillage, ou comprenant du grillage, ne sera autorisée. Toutefois, les panneaux de grillage rigide sont autorisés.

La hauteur des murs de soutènement en bordure du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

#### **11.5.3. – Clôtures des bâtiments publics**

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

### **11.6. Locaux et équipements techniques**

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

### **11.7. Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclorre la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

## **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Toutefois, l'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la surface de plancher (SP) totale.

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

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

**12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir les dimensions minimales mentionnées en annexe du règlement et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

**12.4.** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

## **Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

**13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces plantés non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.

**13.3.** Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 10 logements ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.



**Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

**Article UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments se référeront à la réglementation en vigueur.

**Article UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à la fibre optique.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

## CHAPITRE II – ZONE UB

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

*Il s'agit des extensions urbaines non structurées de la commune comportant des constructions à usage d'habitat, de commerce et de service. Cette zone qui présente une morphologie urbaine de moyenne densité doit contribuer au renforcement de l'armature urbaine de la commune.*

*La partie de la zone UB située au Sud de la rue de Savigneux le long du canal de Huingue est exposée à un risque d'inondation.*

### **Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage artisanal et de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.4. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. La création d'étangs
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage.

### **Dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage 3.b**

- 1.9. Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le risque d'inondation et notamment la construction de sous-sol ou tout nouvel aménagement de sous-sol.

## **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** Les aménagements de sous-sols sont autorisés sous réserve de ne pas être réalisés en-dessous d'une profondeur de 1,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, des aménagements de sous-sols réalisés à une profondeur plus importante sont admis, sous réserve de mise en place de dispositifs techniques adaptés à la prévention des risques liés aux remontées de la nappe phréatique du type cuvelage étanche par exemple.

**2.2.** Les abattages d'arbres dans les espaces boisés et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage s'ils font l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.

### ***Dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage 3.b***

**2.3.** Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et s'ils n'aggravent pas le risque.

**2.4.** Les extensions des constructions existantes si elles sont mesurées.

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

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet 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.

Les voies nouvelles doivent respecter les largeurs minimales hors trottoirs suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis ;
- 5 mètres de 3 à 6 logements desservis ;
- 6 mètres pour desservir 7 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Un projet peut 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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

---

Pour les opérations d'ensemble telles que les lotissements et groupes d'habitation la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

### **4.3. Assainissement**

Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes des Trois Frontières sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

#### **Eaux usées**

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

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.

#### **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

## **Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- 5.1.** Un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 6 ares pour accueillir une construction à usage d'habitation.  
Pour les maisons jumelées cette superficie minimale est de 9 ares.  
Pour les maisons en bande, la superficie minimale du terrain d'assiette de chaque construction est de 4 ares
- 5.2.** Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ni aux travaux, quels qu'ils soient, sur ces constructions.

## **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou parties de construction enterrées.
- 6.2.** Dans les rues ou sections de rues où les immeubles existants forment un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles peuvent être implantées à cet alignement.
- 6.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.4.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 4m<sup>2</sup> peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.
- 
- 6.5.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.6.** Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée, la longueur maximale d'adossement à l'alignement étant de 6,10 mètres.

## **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

*Dans une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement*

**7.1.** Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur l'une des limites séparatives latérales auquel cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'autre 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.
- Soit en retrait des deux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché étant au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- Soit sur deux limites séparatives latérales dans le cas d'habitat en bande et à condition que cette possibilité ne soit pas utilisée plus de 4 fois consécutives.

*Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement*

**7.2.** 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.** Des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :

**7.3.1.** - En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa 7.3.3.

**7.3.2.** - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

**7.3.3.** - Lorsque leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 10 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 14 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives.

Dans le cas de l'implantation d'un pignon sur limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Une distance minimale de 3 mètres doit être respectée entre les constructions implantées sur limite séparatives.

*Autres implantations*

**7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.  
Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

**7.5.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

- 7.6. Les abris de jardin d'une surface hors œuvre brute de moins de 12 m<sup>2</sup> peuvent être implantés sur limite séparative.
- 7.7. Les carports peuvent être implantés sur limite séparative, la longueur maximale d'adossement sur limite séparative étant de 5,50 mètres.

*Gestion des constructions existantes*

- 7.8. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale ne s'applique pas aux carports.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.
- 8.3. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 8.1. et 8.2.

**Article UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.1. Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.

- 10.2.** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux droits ne peut excéder 3
- 10.3.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée à l'article 10.1 ou dont le nombre de niveaux est supérieur à celui fixé à l'article 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.
- 10.4.** Les dispositifs de très faible emprise qui viennent surplomber les constructions (garde-corps, souches de cheminée, ...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur fixés par les articles 10.1 et 10.2..
- 10.5.** La hauteur maximale des carports est limitée à 2,50 mètres.

## **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

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.

L'expression architecturale des projets doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle régionale. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

### **11.2. Toitures**

Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

La pente des versants principaux des toitures des bâtiments devra être supérieure ou égale à 10°.

Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La teinte des matériaux de toitures doit être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.



Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations groupées, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

### **11.3. Adaptation au sol des constructions**

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.

Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

### **11.4. Façades**

Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes,...., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Sont proscrits l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit et les façades en bois.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

### **11.5. Clôtures**

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures voisines.

#### **11.5.1. – Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur maximale autorisée est fixée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel, à l'exception des murs pleins qui ne pourront dépasser 1,20 mètre et des murs-bahuts qui ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 50 centimètres.

Elles sont constituées par des claustras en panneaux pleins ou ajourés ayant l'aspect du bois, du PVC, de l'aluminium, de la pierre naturelle, du fer forgé ou par des grillages rigides ou un mur plein en béton ou parpaings.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite séparative sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

#### **11.5.2. – Clôtures sur rue**

La hauteur maximale autorisée est fixée à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir, à l'exception des murs pleins qui ne pourront dépasser 1,20 mètre et des murs-bahuts qui ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 50 centimètres.

Par ailleurs, aucune clôture constituée de grillage, ou comprenant du grillage, ne sera autorisée. Toutefois, les panneaux de grillage rigide sont autorisés.

La hauteur des murs de soutènement en bordure du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

#### **11.5.3. – Clôtures des bâtiments publics**

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

### **11.6. Locaux et équipements techniques**

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

### **11.7. Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Toutefois, l'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsqu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la surface de plancher (SP) totale.

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

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir les dimensions minimales mentionnées en annexe du règlement et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.
- 12.4.** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

### **Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces plantés non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.
- 13.3.** Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 10 logements ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.

#### **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1.** Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à la zone est égal à 0,60.

**14.2.** Le C.O.S. n'est pas applicable :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics,
- dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants,
- lors de la reconstruction de bâtiments détruits par sinistre.

Dans ce cas les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UB 3 à UB 13.

#### **Article UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

##### **15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments se référeront à la réglementation en vigueur.

#### **Article UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à la fibre optique.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

Approuvé

## CHAPITRE III – ZONE UC

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

*Il s'agit des extensions urbaines structurées sous forme de lotissements de moyenne densité comportant principalement des constructions à usage d'habitat pavillonnaire.*

*Le secteur **UCa** correspond à un quartier composé exclusivement de constructions à usage d'habitation en bande.*

### **Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage artisanal et de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3. Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.4. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. La création d'étangs
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.b.

### **Dans le secteur UCa**

- 1.9. Outre les interdictions mentionnées aux alinéas 1.1 à 1.7 ci-dessus, toute nouvelle construction à usage d'habitation.

### **Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b**

- 1.10. Dans les zones des dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz (PEL, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (établissement recevant du public de plus de 300 personnes) est interdite.
- 1.11. Dans les zones des dangers très graves liées à la canalisation de transport de gaz (ELS), il est en outre interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

**1.12** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet des zones PEL et ELS reportées sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

## **Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### ***Dans l'ensemble de la zone UC, secteur UCa compris***

**2.1.** Les aménagements de sous-sols sont autorisés sous réserve de ne pas être réalisés en-dessous d'une profondeur de 1,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, des aménagements de sous-sols réalisés à une profondeur plus importante sont admis, sous réserve de mise en place de dispositifs techniques adaptés à la prévention des risques liés aux remontées de la nappe phréatique du type cuvelage étanche par exemple.

**2.2.** Les constructions à usage de services si ces services sont rendus directement ou indirectement aux personnes et/ou familles, s'ils répondent à des besoins individuels et/ou collectifs à caractère économique, social ou culturel.

**2.3.** L'abattage des arbres dans les boisements identifiés au titre de l'article L.123 - 1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage 3.b. s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.

### ***Dans la zone UC, secteur UCa exclu***

**2.4.** Les constructions à usage de commerce de détail si leur surface de vente est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

### ***Dans le secteur UCa***

**2.5.** Les travaux, aménagements et extensions des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau bâtiment à usage d'habitation.

### ***Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b***

**2.6** Dans les zones des dangers significatifs liées à la présence de la canalisation de transport de gaz (IRE), il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en œuvre les mesures compensatoires nécessaires.

**2.7.** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet de la zone IRE reportée sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet 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.

Les voies nouvelles doivent respecter les largeurs minimales hors trottoirs suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis ;
- 5 mètres de 3 à 6 logements desservis ;
- 6 mètres pour desservir 7 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Un projet peut 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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les opérations d'ensemble telles que les lotissements et groupes d'habitation la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

#### **4.3. Assainissement**

Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes des Trois Frontières sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.



### **Eaux usées**

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

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.

### **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

## **Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- 5.1.** Sauf dans le secteur **UCa**, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 6 ares pour accueillir une construction à usage d'habitation.  
Pour les maisons jumelées cette superficie minimale est de 9 ares.  
Pour les maisons en bande, la superficie minimale du terrain d'assiette de chaque construction est de 4 ares
- 5.2.** Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ni aux travaux, quels qu'ils soient, sur ces constructions.

## **Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou parties de construction enterrées.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.3.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 4m<sup>2</sup> peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.4.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- 6.5.** Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée, la longueur maximale d'adossement à l'alignement étant de 6,10 mètres.

### **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

*Les dispositions des articles 7.1 et 7.2 sont applicables à la zone UC, secteur UCa exclu*

- 7.1.** 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.

*Constructions sur limites séparatives :*

- 7.2.** Des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :

**7.2.1.** - En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa 7.2.3.

**7.2.2.** - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

**7.2.3.** - Lorsque leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 10 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 14 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives.

Dans le cas de l'implantation d'un pignon sur limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Une distance minimale de 3 mètres doit être respectée entre les constructions implantées sur limite séparatives.

**7.2.4.** - Lorsque le projet concerne de l'habitat en bande et à condition que cette possibilité ne soit pas utilisée plus de 4 fois consécutives.

*Autres implantations – Dispositions également applicables au secteur UCa*

- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

- 7.4.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

- 7.5.** Les abris de jardin d'une surface hors œuvre brute de moins de 12 m<sup>2</sup> peuvent être implantés sur limite séparative.

- 7.6.** Les carports peuvent être implantés sur limite séparative, la longueur maximale d'adossement sur limite séparative étant de 5,50 mètres.

*Gestion des constructions existantes – Dispositions également applicables au secteur UCa*

- 7.7.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

***Dans le secteur UCa***

- 7.8. La distance comptée horizontalement de tout point d'une nouvelle construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- 7.9. Les nouvelles constructions peuvent être édifiées sur limite séparative à condition que leur longueur sur limite n'excède pas 12 mètres par limite séparative.

**Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale ne s'applique pas aux carports.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.  
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.
- 8.3. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 8.1. et 8.2.

***Dans le secteur UCa***

- 8.4. La distance entre des constructions implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

**Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain. **Dans le secteur UCa**, elle est portée à la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2. Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux droits ne peut excéder 3

***Dans le secteur UCa***

- 10.3. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou de services est limitée à 9 mètres.
- 10.4. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage.

***Dans l'ensemble de la zone UC, secteur UCa compris***

- 10.5. En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée aux articles 10.1, 10.3 et 10.4 ou dont le nombre de niveaux est supérieur à celui fixé à l'article 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante et le nombre de niveaux n'est pas limité.
- 10.6. Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées ci-dessus.
- 10.7. La hauteur maximale des carports est limitée à 2,50 mètres.

**Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales**

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.

L'expression architecturale des projets doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle régionale. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

**11.2. Toitures**

Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

La pente des versants principaux des toitures des bâtiments devra être supérieure ou égale à 10°.

Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La teinte des matériaux de toitures doit être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations groupées, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

### **11.3. Adaptation au sol des constructions**

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.

Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

### **11.4. Façades**

Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes, ..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Sont proscrits l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit et les façades en bois.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

### **11.5. Clôtures**

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures voisines.

#### **11.5.1. – Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur maximale autorisée est fixée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel, à l'exception des murs pleins qui ne pourront dépasser 1,20 mètre et des murs-bahuts qui ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 50 centimètres.

Elles sont constituées par des claustras en panneaux pleins ou ajourés ayant l'aspect du bois, du PVC, de l'aluminium, de la pierre naturelle, du fer forgé ou par des grillages rigides ou un mur plein en béton ou parpaings.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite séparative sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

#### **11.5.2. – Clôtures sur rue**

La hauteur maximale autorisée est fixée à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir, à l'exception des murs pleins qui ne pourront dépasser 1,20 mètre et des murs-bahuts qui ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 50 centimètres.

Par ailleurs, aucune clôture constituée de grillage, ou comprenant du grillage, ne sera autorisée. Toutefois, les panneaux de grillage rigide sont autorisés.

La hauteur des murs de soutènement en bordure du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

#### **11.5.3. – Clôtures des bâtiments publics**

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

### **11.6. Locaux et équipements techniques**

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

### **11.7. Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## **Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclorre la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.  
Toutefois, l'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.  
Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la surface de plancher (SP) totale.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir les dimensions minimales mentionnées en annexe du règlement et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.
- 12.4.** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.  
Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.  
Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

### **Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces plantés non imperméabilisés doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain. **Dans le secteur UCa** cette proportion d'espaces verts est de 20%.
- 13.3.** Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 10 logements ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.

#### **Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1. Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à la zone est égal à 0,50.
- 14.2. **Dans le secteur UCa** le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable est égal à 0,80.
- 14.3. Le C.O.S. n'est pas applicable :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics,
  - dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants,
  - lors de la reconstruction de bâtiments détruits par sinistre.

Dans ce cas les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UC 3 à UC 13

#### **Article UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

##### **15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments se référeront à la réglementation en vigueur.

#### **Article UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à la fibre optique.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public



Approuvé

## CHAPITRE IV – ZONE UE

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

*Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques incompatibles avec les zones d'habitat et notamment aux activités industrielles et artisanales ainsi qu'aux services collectifs aux entreprises (restaurant, crèche d'entreprise, ...).*

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation, à l'exception des logements de service répondant aux conditions énumérées à l'article UE2.
- 1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif de bureaux.
- 1.4. Les constructions à usage exclusif de commerce à l'exception des restaurants.
- 1.5. Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.6. Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.7. Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.8. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux superficielles et des eaux souterraines.
- 1.9. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.11. La création d'étangs.
- 1.12. Les éoliennes, les relais de téléphonie mobile, les lieux de culte et les discothèques.
- 1.13. Les défrichements dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage.

### **Dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage 3.a**

- 1.14. Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le risque d'inondation

**Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b**

- 1.15.** Dans les zones des dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz (PEL, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (établissement recevant du public de plus de 300 personnes) est interdite.
- 1.16.** Dans les zones des dangers très graves liées à la canalisation de transport de gaz (ELS), il est en outre interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- 1.17** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet des zones PEL et ELS reportées sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

**Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1.** Les logements de service à raison de un par établissement industriel ou artisanal à condition d'être destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage de l'établissement.  
Ces logements seront incorporés ou attenants aux bâtiments à usage d'activité sauf si les règlements de sécurité s'y opposent.  
La surface de plancher maximale des logements de service est limitée à 140 m<sup>2</sup>.
- 2.2.** L'aménagement et l'agrandissement de maisons d'habitation existantes s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 2.3.** L'aménagement et l'agrandissement des activités existantes s'il n'en résulte pas d'augmentation de nuisances.
- 2.4.** Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et avec les zones d'habitation environnantes.
- 2.5.** Les bureaux, bâtiments d'équipements collectifs (locaux communs de service, restaurant, crèche d'entreprise, ....) à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone et nécessaires aux usagers des zones d'activité.
- 2.6.** Les constructions et installations techniques si elles sont nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.
- 2.7.** Les abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage s'ils font l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.

### **Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b**

- 2.8** Dans les zones des dangers significatifs liées à la présence de la canalisation de transport de gaz (IRE), il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en œuvre les mesures compensatoires nécessaires.
- 2.9.** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet de la zone IRE reportée sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet 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.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale hors trottoirs de 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Un projet peut 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.

Les entrées cochères doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds (avec remorque) d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Leur disposition et leur forme doivent être telles qu'elles permettent à tous véhicules de franchir l'entrée dans les meilleures conditions de visibilité et de circulation possibles.

### **Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

---

En fonction des besoins générés par la ou les constructions projetées, la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

#### **4.3. Assainissement**

Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes des Trois Frontières sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

##### **Eaux usées**

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

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.

##### **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

#### **Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

#### **Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

**6.1.** Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de la voie publique, à condition que, par leur implantation et leur volume elles ne soient pas une gêne pour la circulation notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

**6.2.** Les autres constructions (bâtiment contenant les logements de service, les bureaux, les services, etc...) peuvent être édifiées à 4 mètres de l'alignement.

**6.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

- 6.4.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

**7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 6 mètres.

**7.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 4 mètres.

- 7.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

- 7.4.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

- 7.5.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.  
Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

**Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Article UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.
- 10.2.** Les dispositifs de très faible emprise qui viennent surplomber les constructions (garde-corps, souches de cheminée, ...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

## **Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

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.

### **11.2. Bâtiments**

Les façades principales doivent être parallèles à l'alignement de la voie de desserte principale.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect qui respectent le paysage environnant tout en exprimant les fonctions internes par subdivision des grandes masses.

Les enduits et les matériaux doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement. L'association de plusieurs matériaux ou couleurs ne doit donner ni un effet de catalogue ni un effet de bariolage.

### **11.3. Enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées dans la façade du bâtiment ou être disposées au sol. Leur aspect doit rester sobre et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

### **11.4. Dépôts, stockages**

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par un rideau de végétation dense constitué en partie d'arbres d'essences locales.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.5. Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Elle peut être portée à 3,50 mètres pour des motifs de sécurité.

Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel pour les clôtures sur limites séparatives et à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée pour les clôtures en bordure du domaine public.

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 carrefours.

Les clôtures sont constituées par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie qui peuvent être montés sur des murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite séparative sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

## **Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la surface de plancher (SP) totale.

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

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

**12.3.** 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 ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

**12.4.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir les dimensions minimales mentionnées en annexe du règlement et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

## **Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages ou la circulation doivent être engazonnées et plantées d'arbres à hautes tiges et feuilles caduques, choisis parmi les essences croissant naturellement dans la région.

---

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsqu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.



En aucun cas, ces surfaces plantées ne peuvent être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

- 13.2.** Les marges de recul et les limites entre la zone UE et les autres zones doivent être traitées en espaces verts et comporter une séquence végétale constituée d'une strate arbustive et d'arbres à haute tige.

Ce traitement peut être réalisé sur des merlons de terre végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Si leur intégrité n'est pas compromise lors des opérations de construction et d'aménagement, les plantations existantes sont prises en compte pour la vérification des obligations résultant du présent article.

- 13.3.** Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre toutes les 8 places.

#### **Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UE.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

#### **Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

##### **15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments se référeront à la réglementation en vigueur.

#### **Article UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à la fibre optique.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

## CHAPITRE V – ZONE US

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

*Il s'agit d'une plaine sportive dans laquelle est implanté le complexe sportif et culturel l'Escale. Cette zone spécialisée est destinée à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive, culturelle et de loisirs qu'il s'agisse de constructions ou d'installations de plein air.*

### **Article US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation, à l'exception des logements de service répondant aux conditions énumérées à l'article US2.
- 1.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1.3. Les constructions à usage de bureaux.
- 1.4. Les constructions à usage de commerce.
- 1.5. Les constructions à usage d'artisanat.
- 1.6. Les constructions à usage d'industrie.
- 1.7. Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.8. Les constructions à usage d'entrepôts.
- 1.9. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.11. La création d'étangs

### **Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b**

- 1.12. Dans les zones des dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz (PEL, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (établissement recevant du public de plus de 300 personnes) est interdite.
- 1.13. Dans les zones des dangers très graves liées à la canalisation de transport de gaz (ELS), il est en outre interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

**1.14** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet des zones PEL et ELS reportées sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

## **Article US 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1.** La construction, l'aménagement, l'entretien ou l'extension d'équipements socio-éducatifs, sportifs et de loisirs et leurs locaux techniques complémentaires s'il s'agit d'équipements publics.

**2.2.** Les installations publiques de plein-air si elles sont réservées exclusivement à la pratique du sport (entraînement et compétition) et des loisirs.

**2.3.** Les aires de stationnement liées aux équipements et installations admis dans la zone si elles font l'objet de mesures d'intégration paysagère.

**2.4.** Les logements de service à raison de un par équipement à condition d'être destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage.

Ces logements seront incorporés ou attenants aux constructions.

La surface de plancher maximale des logements de service est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

**2.5.** Les constructions et installations techniques si elles sont nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

**2.6.** Les aménagements de sous-sols sont autorisés sous réserve de ne pas être réalisés en-dessous d'une profondeur de 1,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.

Toutefois, des aménagements de sous-sols réalisés à une profondeur plus importante sont admis, sous réserve de mise en place de dispositifs techniques adaptés à la prévention des risques liés aux remontées de la nappe phréatique du type cuvelage étanche par exemple.

### ***Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b***

**2.7.** Dans les zones des dangers significatifs liées à la présence de la canalisation de transport de gaz (IRE), il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en œuvre les mesures compensatoires nécessaires.

**2.8.** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet de la zone IRE reportée sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet 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.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale hors trottoirs de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

Un projet peut 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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

---

En fonction des besoins générés par la ou les constructions projetées, la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

#### **4.3. Assainissement**

Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes des Trois Frontières sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

##### **Eaux usées**

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

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.

### **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

## **Article US 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **Article US 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

**6.1.** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

**6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

## **Article US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

**7.1.** 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 6 mètres.

### *Autres implantations*

**7.2.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

**7.3.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

*Gestion des constructions existantes*

- 7.4. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**Article US 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale ne s'applique pas aux carports.
- 8.2. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 8.1.

**Article US 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**Article US 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.
- 10.2. Les dispositifs de très faible emprise qui viennent surplomber les constructions (garde-corps, souches de cheminée, ...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

**Article US 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Dispositions générales**

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.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

## 11.2. Toitures

La teinte des matériaux de toitures doit être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

## 11.3. Adaptation au sol des constructions

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

## 11.4. Façades

Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes,..., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Sont proscrits l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit et les façades en bois.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

## 11.5. Clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures voisines.

Les clôtures sont soit constituées d'un mur plein surmonté d'une grille ou d'un grillage, soit d'un grillage

### 11.5.1. –Clôtures constituées d'un mur plein surmonté d'une grille ou d'un grillage

La hauteur maximale autorisée est fixée à 3 mètres, la hauteur des murs pleins ne pouvant pas dépasser 2 mètres.

La hauteur maximale des clôtures constituées de grillage est limitée à 2 mètres. Elle peut être portée à 3,50 pour des motifs de sécurité.

### 11.5.2. –Clôtures constituées d'un grillage

La hauteur maximale autorisée est fixée à 5 mètres.

### **11.5.3. –Pare ballons et dispositifs de sécurité**

Les pare ballons et les dispositifs de sécurité liés à la pratique sportive (aires de lancer de poids ou cages de lancer de marteau ou de disque, clôture de tennis...), même s'ils font office de clôture ne sont pas assujettis aux dispositions du présent article.

## **Article US 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

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

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

**12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir les dimensions minimales mentionnées en annexe du règlement et être aisément accessibles depuis la voie publique.

**12.4.** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

## **Article US 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément ou plantation.

**13.2.** Les marges de recul et les limites entre la zone US et les autres zones doivent, chaque fois que l'aménagement cohérent de la zone le permet, être traitées en espaces verts et comporter une séquence végétale constituée d'une strate arbustive et d'arbres à moyenne ou haute tige.

Ce traitement peut être réalisé sur des merlons de terre végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.



**Article US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone US.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles US 3 à US 13.

**Article US 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments se référeront à la réglementation en vigueur.

**Article US 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à la fibre optique.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

## CHAPITRE VI - ZONE AU

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

*La zone AU regroupe les terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Les équipements de viabilisation existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation sera donc subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.*

*La zone AU comporte les secteurs énumérés ci-dessous dans lesquels les équipements de viabilisation existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacun de ces secteurs.*

*Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs résultent du règlement, et, le cas échéant, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à chacun de ces secteurs.*

*Les **secteurs AUa** sont destinés au développement de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble mettant en œuvre une mixité urbaine à dominante d'habitat.*

*Le **secteur AUb** est affecté à une extension de la plaine sportive afin de permettre la réalisation d'équipements complémentaires à ceux existant dans la zone US.*

*Le **secteur AUc** est destiné à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les zones d'habitat et notamment aux activités industrielles et artisanales.*

### **Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création d'étangs,
- la création de tout bâtiment à usage agricole.

**1.2.** Les défrichements dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage.

### **Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

***Dans l'ensemble de la zone, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :***

**2.1.** L'édification et la transformation de clôtures.

**2.2.** Les constructions et installations techniques si elles sont nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.

- 2.3.** L'aménagement, la transformation, l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.4.** La construction d'annexes aux maisons d'habitation existantes.
- 2.5.** L'aménagement, la transformation, l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.6.** Les aménagements de sous-sols des constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas être réalisés en-dessous d'une profondeur de 1,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.
- Toutefois, des aménagements de sous-sols réalisés à une profondeur plus importante sont admis, sous réserve de mise en place de dispositifs techniques adaptés à la prévention des risques liés aux remontées de la nappe phréatique du type cuvelage étanche par exemple.
- 2.7.** Les abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage s'ils font l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.

#### **Dans les secteurs AUa**

- 2.8.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUa sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs AUa qui sont annexées au dossier ;
- elles doivent être réalisées dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'associations foncières urbaines après une restructuration préalable du parcellaire si elle s'avère nécessaire ;
- chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et porter, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 1 hectare ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 1 hectare dans le respect des indications mentionnées aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

Si ces conditions sont vérifiées, les constructions sont soumises aux dispositions relatives au secteur AUa des articles AU 3 à AU 14.

#### **Dans le secteur AUs**

- 2.9.** La construction, l'aménagement, l'entretien ou l'extension d'équipements socio-éducatifs, sportifs et de loisirs et leurs locaux techniques complémentaires s'il s'agit d'équipements publics.
- 2.10.** Les installations publiques de plein-air si elles sont réservées exclusivement à la pratique du sport (entraînement et compétition) et des loisirs.
- 2.11.** Les aires de stationnement liées aux équipements et installations admis dans la zone si elles font l'objet de mesures d'intégration paysagère.

- 2.12.** Les logements de service à raison de un par équipement à condition d'être destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage.

Ces logements seront incorporés ou attenants aux constructions.

La surface hors œuvre nette maximale des logements de service est limitée à 100 m<sup>2</sup>.

Les occupations et utilisations du sol visées aux articles 2.5 à 2.8 ci-dessus doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur AUs qui sont annexées au dossier.

Les règles qui leur sont applicables sont celles de la zone US.

### **Dans le secteur AUe**

- 2.13.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone d'activités économiques destinées aux nouvelles implantations d'activités industrielles et artisanales ainsi qu'aux services collectifs aux entreprises.

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur AUe doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur AUe qui sont annexées au dossier.

Les règles qui leur sont applicables sont celles de la zone UE.

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

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Dans les secteurs AUa**

Un projet 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules y compris les véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

Les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Les voies nouvelles doivent respecter les largeurs minimales hors trottoirs suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis ;
- 5 mètres de 3 à 6 logements desservis ;
- 6 mètres pour desservir 7 logements et plus.

**Pour le secteur AUs** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AUe** - Voir le règlement de la zone UE.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

#### **Dans les secteurs AUa**

Un projet peut 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.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Pour le secteur AUs** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AUe** - Voir le règlement de la zone UE.

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

### **Dans les secteurs AUa**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

---

En fonction des besoins générés par les secteurs à urbaniser, la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

#### **4.3. Assainissement**

Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes des Trois Frontières sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

##### **Eaux usées**

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

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.

##### **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble déboureur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

**Pour le secteur AU<sub>s</sub>** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AU<sub>e</sub>** - Voir le règlement de la zone UE.

#### **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Dans les secteurs AU<sub>a</sub>**, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 6 ares pour accueillir une construction à usage d'habitation

Pour les maisons jumelées cette superficie minimale est de 9 ares.

Pour les maisons en bande, la superficie minimale du terrain d'assiette de chaque construction est de 4 ares

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

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

##### **Dans les secteurs AU<sub>a</sub>**

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou parties de construction enterrées.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.3.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 4m<sup>2</sup> peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.
- 6.4.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.5.** Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée, la longueur maximale d'adossement à l'alignement étant de 6,10 mètres.

**Pour le secteur AU<sub>s</sub>** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AU<sub>e</sub>** - Voir le règlement de la zone UE.

## **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

### **Dans les secteurs AUa**

- 7.1.** 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.

#### *Constructions sur limites séparatives :*

- 7.2.** Des constructions peuvent être implantées sur limites séparatives :

**7.2.1.** - En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa 7.2.3.

**7.2.2.** - Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes.

**7.2.3.** - Lorsque leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et que la longueur d'adossement sur limite séparative n'excède pas 10 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 14 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives.

Dans le cas de l'implantation d'un pignon sur limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres.

Une distance minimale de 3 mètres doit être respectée entre les constructions implantées sur limite séparatives.

**7.2.4.** - Lorsque le projet concerne de l'habitat en bande et à condition que cette possibilité ne soit pas utilisée plus de 4 fois consécutives.

- 7.4.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

- 7.5.** Les abris de jardin d'une surface hors œuvre brute de moins de 12 m<sup>2</sup> peuvent être implantés sur limite séparative

- 7.6.** Les carports peuvent être implantés sur limite séparative, la longueur maximale d'adossement sur limite séparative étant de 5,50 mètres.

#### *Gestion des constructions existantes*

- 7.7.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**Pour le secteur AUs** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AUe** - Voir le règlement de la zone UE.

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

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

### **Dans les secteurs AUa**

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale ne s'applique pas aux carports.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.
- 8.3.** Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 8.1. et 8.2.

**Pour le secteur AUs** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AUe** - Voir le règlement de la zone UE.

## **Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs AUa**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.
- 9.2.** Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Pour le secteur AUs** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AUe** - Voir le règlement de la zone UE.

## **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs AUa**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

Le sous-sol est considéré comme un niveau lorsque sa hauteur au-dessus du niveau moyen du terrain naturel préexistant dépasse 1,50 mètre.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.



- 10.2.** Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux droits ne peut excéder 3
- 10.3.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées ci-dessus.
- 10.4.** La hauteur maximale des carports est limitée à 2,50 mètres.

**Pour le secteur AU<sub>s</sub>** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AU<sub>e</sub>** - Voir le règlement de la zone UE.

## **Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dans les secteurs AU<sub>a</sub>**

#### **11.1. Dispositions générales**

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.

L'expression architecturale des projets doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle régionale. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les constructions principales, les extensions, les annexes (non jointives du bâtiment principal), les petites constructions, les petits ouvrages, les édicules, doivent tous être réalisés avec le même soin.

#### **11.2. Toitures**

Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions à usage d'habitation.

La pente des versants principaux des toitures des bâtiments devra être supérieure ou égale à 10°.

Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La teinte des matériaux de toitures doit être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques doivent être intégrés à la toiture et limités en nombre.

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans les opérations groupées, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des toitures (organisation des faîtages, des couleurs, ...).

### **11.3. Adaptation au sol des constructions**

Les projets doivent être adaptés à la topographie du terrain, à son orientation et à sa situation par rapport aux voies de desserte.

Les terrains doivent garder leur profil naturel après travaux. Les aménagements ne doivent pas conduire à remblayer et à dominer les fonds voisins.

Les voiries internes et les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum.

Lorsque le terrain est situé en contre-haut d'une voie : les garages, les aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie basse du terrain.

Lorsque le terrain est situé en contrebas d'une voie : les garages, aires de stationnement, les entrées du bâtiment doivent se situer sur la partie haute du terrain.

Les locaux comportant des portes, des portes-fenêtres, ouvrant sur l'extérieur doivent être implantés le plus près possible du terrain naturel. Lorsque les remblais, les plates-formes ou les terrasses dépassent de plus de 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel, ils doivent être soutenus par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles.

Les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15 %. Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20 %, la pente d'accès peut être portée à 20 %.

### **11.4. Façades**

Toutes les façades font l'objet d'une recherche notamment au niveau de leur profondeur, des percements, de l'organisation des entrées, de leurs proportions et rythmes,...., et d'un traitement homogène et harmonieux.

Sont proscrits l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit et les façades en bois.

Les couleurs dominantes vives, inhabituelles ou trop claires sont proscrites.

Dans les opérations d'aménagement, le parti d'aménagement et d'architecture garantit une harmonie de traitement des façades et des couleurs de l'ensemble des constructions.

### **11.5. Clôtures**

L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures voisines.

#### **11.5.1. – Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur maximale autorisée est fixée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel, à l'exception des murs pleins qui ne pourront dépasser 1,20 mètre et des murs-bahuts qui ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 50 centimètres.

Elles sont constituées par des claustras en panneaux pleins ou ajourés ayant l'aspect du bois, du PVC, de l'aluminium, de la pierre naturelle, du fer forgé ou par des grillages rigides ou un mur plein en béton ou parpaings.

La hauteur des murs de soutènement<sup>1</sup> en limite séparative sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

#### **11.5.2. – Clôtures sur rue**

La hauteur maximale autorisée est fixée à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir, à l'exception des murs pleins qui ne pourront dépasser 1,20 mètre et des murs-bahuts qui ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 50 centimètres.

Par ailleurs, aucune clôture constituée de grillage, ou comprenant du grillage, ne sera autorisée. Toutefois, les panneaux de grillage rigide sont autorisés.

La hauteur des murs de soutènement en bordure du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

#### **11.5.3. – Clôtures des bâtiments publics**

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

### **11.6. Locaux et équipements techniques**

Les locaux techniques et les équipements techniques liés aux réseaux doivent être intégrés au bâti principal ou aux annexes, ou faire l'objet d'une intégration dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ..., doivent être traités de façon à être intégrés aux volumes principaux, inclus dans une construction annexe, une petite construction ou dans une clôture.

### **11.7. Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

**Pour le secteur AUs** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AUe** - Voir le règlement de la zone UE.

<sup>1</sup> Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclorre la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

## **Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans les secteurs AUa**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

Toutefois, l'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de logements, soit en fonction de la surface de plancher (SP) totale.

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

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

**12.3.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir les dimensions minimales mentionnées en annexe du règlement et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

**12.4.** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes handicapées lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

**Pour le secteur AU<sub>s</sub>** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AU<sub>e</sub>** - Voir le règlement de la zone UE.

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

#### **Dans les secteurs AU<sub>a</sub>**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces plantés non imperméabilisés doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain.
- 13.3.** Pour les immeubles à usage d'habitation et pour les opérations d'aménagement comportant plus de 10 logements ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.

**Pour le secteur AU<sub>s</sub>** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AU<sub>e</sub>** - Voir le règlement de la zone UE.

### **Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Dans les secteurs AU<sub>a</sub>**

- 14.1.** Le C.O.S. applicable au secteur est égal à 0,50.
- 14.3.** Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics. Pour ces occupations et utilisations du sol les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

**Pour le secteur AU<sub>s</sub>** - Voir le règlement de la zone US.

**Pour le secteur AU<sub>e</sub>** - Voir le règlement de la zone UE.

### **Article AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

#### **15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments se référeront à la réglementation en vigueur.

**Article AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération nouvelle doit permettre un raccordement à la fibre optique.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

Approuvé

## CHAPITRE VII - ZONE A

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

*Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone peut accueillir des sorties d'exploitations agricoles.*

**Le secteur Aa** correspond à deux entités spatiales qui bien qu'à vocation agricole sont inconstructibles du fait de leur configuration et de la proximité des zones urbaines.

### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- 1.1. Le changement d'affectation des constructions existantes.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau, fossés et canaux.
- 1.7. Les constructions répondant aux conditions fixées par l'article A 2 ci-dessous si elles sont édifiées à moins de 10 mètres de berges des cours d'eau, fossés et canaux.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés et plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage.

### **Dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage 3.a**

- 1.9. Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le risque d'inondation

### **Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b**

- 1.10. Dans les zones des dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz (PEL, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (établissement recevant du public de plus de 300 personnes) est interdite.
- 1.11. Dans les zones des dangers très graves liées à la canalisation de transport de gaz (ELS), il est en outre interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.



- 1.12** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet des zones PEL et ELS reportées sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

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

- 2.1.** Les abattages d'arbres dans les boisements et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage s'ils font l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.
- 2.2.** L'extension mesurée des bâtiments existants s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.3.** Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 2.4.** Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.5.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.6.** Les abris de pâture à condition que ces constructions soient réalisées sans fondation et ouvertes sur l'un de leurs grands côtés.
- 2.7.** Les cribs et puits d'irrigation nécessaires à l'activité agricole.
- 2.8.** Les travaux et installations liés à l'entretien et à l'aménagement des cours d'eau, et des canaux d'irrigation à condition que les ripisylves soient préservées au maximum.
- 2.9.** Les travaux et installations liés et à l'électrification des puits d'irrigation à condition les constructions destinées à abriter les installations électriques des puits d'irrigation fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

**Sauf dans le secteur Aa :**

- 2.10.** L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes et l'adjonction d'annexes à ces constructions à condition que ces annexes soient implantées à moins de 20 mètres de la construction existante et que ces travaux fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.11.** Les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales, y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, et / ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation, à condition que :
- le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;

- les constructions à usage agricole respectent un recul minimal de 200 mètres par rapport aux zones urbaines et à urbaniser ;
- les bâtiments principaux des exploitations agricoles soient regroupés sur un même site ;
- les constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

**2.12.** Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole à condition :

- d'être destinées au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité ;
- d'être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction doit être obligatoirement antérieure et de ne pas comporter au total plus de 2 logements dont la surface de plancher (SP) unitaire est limitée à 150 m<sup>2</sup>;
- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur ;
- qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

### **Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b**

**2.13** Dans les zones des dangers significatifs liées à la présence de la canalisation de transport de gaz (IRE), il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en œuvre les mesures compensatoires nécessaires.

**2.14.** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet de la zone IRE reportée sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

## **Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet 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.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut 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.

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

### **4.1. Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du code de la santé publique sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

En fonction des besoins générés par la ou les constructions projetées, la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

### **4.3. Assainissement**

Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes des Trois Frontières sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

#### **Eaux usées**

En présence d'un réseau public ou privé, le branchement est obligatoire. 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 collectif ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme aux textes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

#### **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

## **Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions produisant des eaux usées, la superficie minimale du terrain d'assiette est de 30 ares afin de permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

**6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale de l'alignement de la voie :

- Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

**6.2.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

**Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire 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.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

**7.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 6 mètres.

**Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1.** L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**9.2.** L'emprise au sol des constructions destinées à abriter les installations électriques des puits d'irrigation est limitée à 16 m<sup>2</sup>.

- 9.3.** Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux modifications ou extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable,
  - aux travaux de mise en conformité des constructions existantes,
  - aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur totale des constructions et des installations agricoles est limitée à 14 mètres.
- Pour les silos de stockage de céréales, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.
- Le dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures, si des nécessités techniques l'imposent.
- 10.2.** La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux, y compris les combles aménageables quelle qu'en soit l'affectation.
- 10.3.** La hauteur des constructions destinées à abriter les installations électriques des puits d'irrigation est limitée à 3,50 mètres.
- 10.4.** La hauteur des abris de pâture est limitée à 3 mètres.
- 10.5.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de hauteur.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.1. Bâtiments**

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.

#### **Bâtiments d'exploitation**

Ils devront présenter une toiture à 2 pans avec un débord.

Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Pour les agrandissements accolés à un bâtiment agricole existant, la toiture à une seule pente est admise.

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

### **Bâtiments d'habitation**

La toiture devra présenter un revêtement traditionnel du type tuile. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

### **Autres constructions**

Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres devront recevoir un traitement extérieur choisi en accord avec l'environnement naturel et comporter une toiture à 2 pans, présentant un aspect de couverture traditionnelle.

Les abris de pâture devront comporter un traitement extérieur de façade en bois et une toiture couverte d'un revêtement traditionnel de type tuiles ou bardeaux de bois.

## **11.2. Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Les clôtures sont constituées par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie qui peuvent être montés sur des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

## **Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

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

**12.2.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir les dimensions minimales mentionnées en annexe du règlement et être aisément accessibles depuis la voie publique.

## **Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Lors de l'implantation de bâtiments à caractère agricole ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des plantations à base d'arbres à haute tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

Ces plantations pourront être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètre.

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

**Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments se référeront à la réglementation en vigueur.

**Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

## CHAPITRE VIII - ZONE N

### **Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

*Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison, d'une part, de l'existence de risques naturels (zone inondable), d'autre part de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.*

*Cette zone englobe notamment la partie de la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne située sur le ban de Rosenau. Dans cette réserve naturelle nationale, les dispositions du décret n° 2006-928 du 27 juillet 2006 sont applicables.*

*Le secteur **Na** correspond aux étangs situés au Nord du village le long du Muhlbach.*

### **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :

- 1.1. Les constructions et installations de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. La création d'étangs.
- 1.4. Sauf pour les constructions et installations liées au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique, les constructions répondant aux conditions fixées par l'article N 2 ci-dessous si elles sont édifiées à moins de 10 mètres de berges des cours d'eau, fossés et canaux.
- 1.5. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.6. Les défrichements dans les espaces boisés et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.a.

#### **Dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage 3.a**

- 1.7. Les occupations et utilisation du sol incompatibles avec le risque d'inondation

#### **Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b**

- 1.8. Dans les zones des dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz (PEL, toute construction ou extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (établissement recevant du public de plus de 300 personnes) est interdite.
- 1.9. Dans les zones des dangers très graves liées à la canalisation de transport de gaz (ELS), il est en outre interdit la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- 1.10. Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet des zones PEL et ELS reportées sur le plan de



zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

## **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. L'abattage des arbres dans les boisements et les plantations d'alignement identifiés au titre de l'article L.123 - 1-5-7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage 3.a. s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.
- 2.2. Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N.
- 2.3. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 2.4. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.5. Les constructions, installations et travaux liés et nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt ou à la mise en valeur récréative et écologique des sites, à condition que ces occupations et utilisations du sol fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère, que les constructions soient réalisées en matériaux naturels dont le bois, qu'elles restent de dimensions limitées et qu'elles soient implantées à au moins 10 mètres de berges des cours d'eau, fossés et canaux et à au moins 6 mètres des berges des étangs.  

Les constructions et installations liées à la mise en valeur récréative et écologique des sites peuvent comporter des activités complémentaires de commerce (location ou vente de vélos, vente de produits locaux ou artisanaux, ...) ainsi que de petite restauration.

Les observatoires et miradors d'observation de la faune ne sont pas soumis aux règles de recul par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et canaux et berges des étangs.
- 2.6. Les constructions et installations liées au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique à condition que leur impact sur les milieux naturels protégés soit le plus neutre possible et qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

### **Dans le secteur Na :**

- 2.7. Un abri de pêche par étang à condition qu'il fasse l'objet de mesures d'intégration paysagère, que la construction soit réalisée en matériaux naturels dont le bois et qu'elle reste de dimensions limitées.

### **Le long de la canalisation de transport de gaz reportée sur le plan 3.b**

- 2.8. Dans les zones des dangers significatifs liées à la présence de la canalisation de transport de gaz (IRE), il est obligatoire d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation, en mettant en œuvre les mesures compensatoires nécessaires.

**2.9.** Après mise en place de mesures compensatoires et avec possibilité d'évacuer sans difficulté, les distances d'effet de la zone IRE reportée sur le plan de zonage sont réduites à 5 mètres. Ces valeurs sont susceptibles d'évoluer en fonction de la mise à jour des études de sécurité.

### **Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Un projet 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.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut 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.

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

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du code de la santé publique sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine

#### **4.2. Assainissement**

Les dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes des Trois Frontières sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

##### **Eaux usées**

En présence d'un réseau public ou privé, le branchement est obligatoire. 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 collectif ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme aux textes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

### **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

### **Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions produisant des eaux usées, la superficie du terrain d'assiette doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de toutes les voies de circulation. Ce recul n'est pas imposé pour les constructions et installations liées au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique.
- 6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il est rappelé que les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction, débords de toiture compris.

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contigüité, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 6 mètres.

**Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des abris de pêche est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1. La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.
- 10.2. Pour les constructions et installations liées au trafic fluvial et à la production d'énergie hydroélectrique la hauteur n'est pas limitée.

**Dans le secteur Na**

- 10.3. La hauteur des abris de pêche est limitée à 3,50 mètres.

**Dans l'ensemble de la zone, secteur Na compris**

- 10.5. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de hauteur.

**Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel environnant et présenter un aspect suffisant de finition.

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

- 12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

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

- 12.2.** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir les dimensions minimales mentionnées en annexe du règlement et être aisément accessibles depuis la voie publique.

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

- 13.1.** L'intégrité des massifs boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme doit être maintenue globalement. Les abattages indispensables dus notamment à l'état sanitaire des arbres doivent être intégralement compensés
- 13.2.** Lors de l'implantation de constructions en milieu ouvert, des plantations à base d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.

**Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1. Performances énergétiques**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

**15.2. Performances environnementales**

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments se référeront à la réglementation en vigueur.

**Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public

**ANNEXES**

- **NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**
- **Décret no 2006-928 du 27 juillet 2006 portant création de la nouvelle réserve naturelle nationale de la Petite Camargue alsacienne (Haut-Rhin)**

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Logements <sup>♦</sup> :	
CONSTRUCTIONS COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS	
<b>1. Normes établies sur le nombre de logements</b>	
Chambres individuelles	1 place / chambre
Studios 2 et 3 pièces	2 places / logement aménagées à l'extérieur de la construction
4 pièces et plus	3 places / logement dont au moins 2 place aménagées à l'extérieur de la construction
Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 0,5 place par logement arrondi à l'entier supérieur, le stationnement des visiteurs devant être réalisé entièrement à l'extérieur	
Stationnement des deux-roues : il est également rajouté un local commun de 1m <sup>2</sup> / logement	
<b>2. Normes établies sur la Surface de plancher (SP)</b>	
Une place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de SP arrondi à l'entier supérieur, la moitié au moins du nombre de places de stationnement devant être réalisée à l'extérieur.	
Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 20 % de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur, le stationnement des visiteurs devant être réalisé entièrement à l'extérieur	
Il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues	
MAISONS INDIVIDUELLES	
2 places aménagées à l'extérieur de la construction	
LOTISSEMENTS ET GROUPES D'HABITATION	
1 place supplémentaire par tranche de 2 logements	

Foyer pour personnes âgées	3 place / 10 chambres + places du personnel
Commerces isolés	60% de la SP avec au minimum 2 places
Centre commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup>	100% de la SP + places livraison (100 m <sup>2</sup> minimum) – places du personnel
Marchés	60% de la SP + places aux véhicules des commerçants
Bureaux	60% de la SP
Ateliers, dépôts	20% de la SP
Cliniques, cabinet médicaux	60% de la SP avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôpitaux	40% de la SP avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôtels, restaurants	60% de la SP
Salle de spectacles	1 place / 10 personnes
Salle de réunions	1 place / 10 personnes
Lieux de culte	1 place / 15 personnes

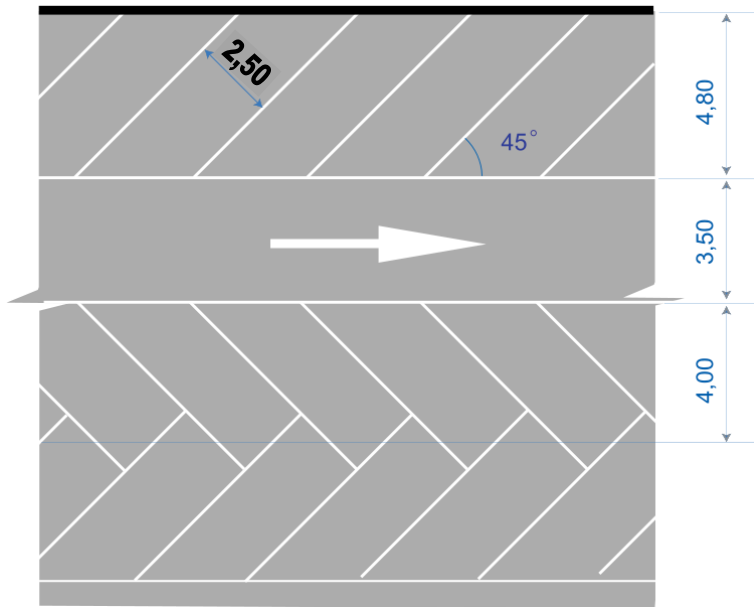
Stades :	
entraînement	10% de l'emprise
spectacles	1 place / 10 personnes

Enseignement :	
Primaire (2 roues)	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Secondaire	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Supérieur	1 place / 7 élèves

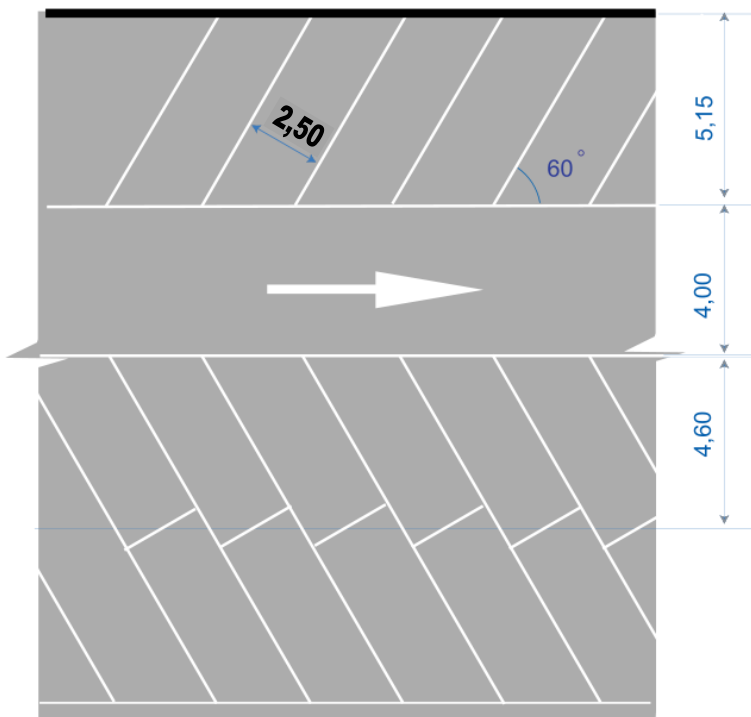
SP : Surface de plancher

<sup>♦</sup> Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat une aire de stationnement est suffisante.

**DIMENSIONS MINIMALES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET DE CIRCULATION LES DESSERVANT**

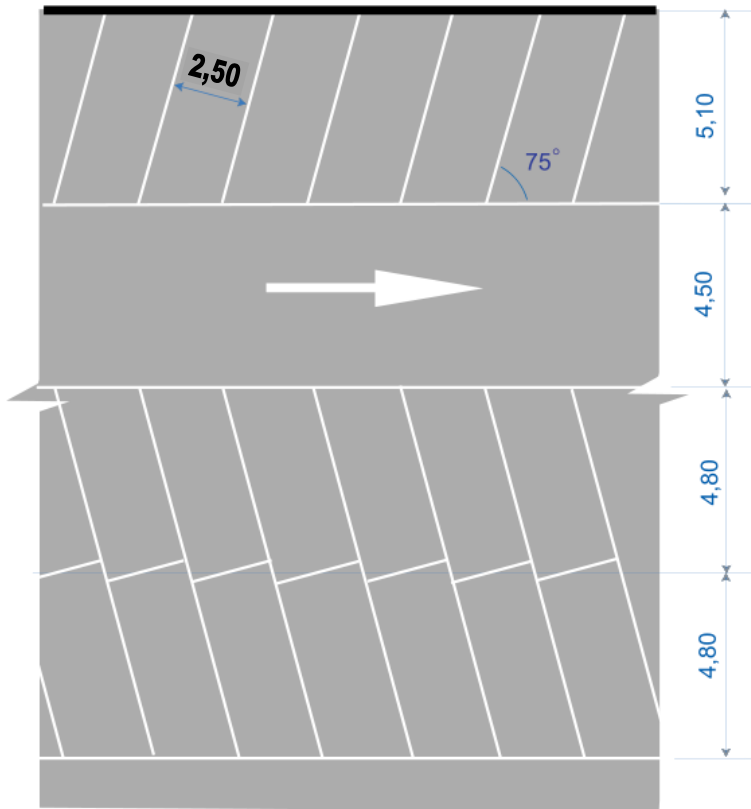


**Stationnement en épi à 45°**

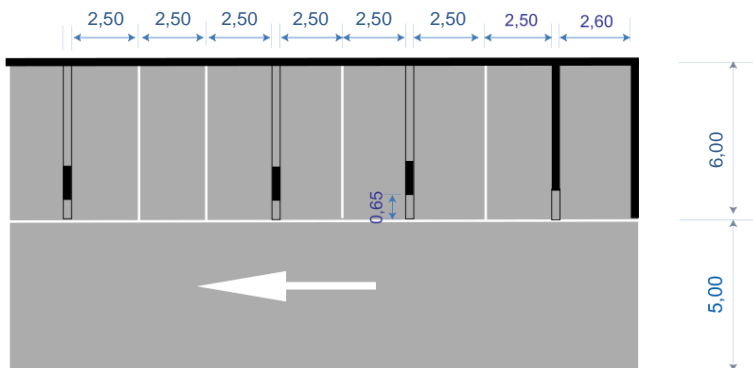


**Stationnement en épi à 60°**





**Stationnement en épi à 75°**



**Stationnement en bataille**

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 6 m.

## Décret no 2006-928 du 27 juillet 2006 portant création de la nouvelle réserve naturelle nationale de la Petite Camargue alsacienne (Haut-Rhin)

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie et du développement durable,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 332-1 à L. 332-27, L. 414-1 à L. 414-7 et R. 332-1 à R. 332-81 ;

Vu le décret n° 2005-491 du 18 mai 2005 relatif aux réserves naturelles et portant notamment modification du code de l'environnement, notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du préfet du Haut-Rhin en date du 17 octobre 2003 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'extension de la réserve naturelle de la Petite Camargue alsacienne ;

Vu le dossier de l'enquête publique, notamment le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 15 janvier 2004 ;

Vu les avis des conseils municipaux de Bartenheim en date du 3 novembre 2003, de Blotzheim en date du 13 novembre 2003, de Village-Neuf en date du 21 novembre 2003, de Rosenau en date du 26 novembre 2003, de Saint-Louis en date du 11 décembre 2003 et de Kembs en date du 7 janvier 2004 ;

Vu l'avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages du Haut-Rhin siégeant en formation de protection de la nature en date du 30 juin 2004 ;

Vu le rapport et l'avis du préfet du Haut-Rhin en date du 16 août 2004 ;

Vu les avis du Conseil national pour la protection de la nature en date du 23 janvier 2002 et du 18 novembre 2004 ;

Vu les avis et accords donnés par les ministres intéressés ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Sont classées en réserve naturelle nationale, sous la dénomination de « Réserve naturelle de la Petite Camargue alsacienne » (Haut-Rhin), les parcelles ou parties de parcelles cadastrales et emprises suivantes :

*A. – Parcelles cadastrales classées en totalité ou pour partie (pp en abrégé), soit une superficie cadastrée totale de 717 hectares 47 ares 5 centiares*

Commune de Saint-Louis :

Section 2 : parcelles n° 1 à 5 incluse ;

Section 11 : parcelles n° 1 à 11 incluse ;

Section 12 : parcelles n° 1, 2, 4 à 11 incluse, 19, 21, 56, 57, 59, 25, 30 pp, de 34 à 51 incluse, 52, 53, 54 et 58 pp ;

Section 13 : parcelles n° 5 pp, 47/17, 16, 18, 21, 22, 25, 27, 30, 48 pp, 49, 50 pp, 52 pp, 54 pp, 55 pp, 64 à 68.

Sont également inclus dans le périmètre de la réserve naturelle :

– les parties non cadastrées du canal de Huningue du PK 23,321 au PK 21,600 ainsi que le franc-bord est au-delà du chemin de halage est et le franc-bord ouest au-delà du chemin de halage ouest des PK 23,391 à 23,321 ;

– les parties non cadastrées de l'Augraben ;

– les fossés de la Mittlere Au.

Commune de Village-Neuf :

Section 5 : parcelles n° 2 à 5 incluse, 137 à 138 ;

Section 6 : parcelles n° 1 à 45 incluse, 101 à 105 incluse ;

Section 7 : parcelles n° 1 pp et 9 pp.

Sont également inclus dans le périmètre de la réserve naturelle :

– la partie non cadastrée du Vieux-Rhin du PK 174,300 au PK 175,520 ;

– le fossé du Lachen.

Commune de Rosenau :

Section A : parcelles n° 118 pp, 981, 1693, 1694, 1695, 2171 à 2174 incluse, 2175 pp, 2176 pp, 2177 à 2180 incluse, 2181 pp, 2183, 2185 pp, 2186, 2242 pp, 2244 pp ;

Section B : parcelles n° 31B, 33 à 36 incluse, 44, 45, 54, 55, 56, 61 à 64 incluse, 66 à 69 incluse, 73, 77, 82 à 96 incluse, 100, 107 à 115 incluse, 229, 230 à 232 incluse, 234, 245 à 248 incluse, 251 à 257 incluse, 435, 449, 470, 473, 474, 487, 603, 624, 625, 641, 978, 980, 982, 986, 988, 990, 992, 994, 996, 998, 1000, 1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1012, 1014, 1016, 1018, 1020, 1022, 1024, 1026, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1044, 1046, 1048, 1239, 1241, 1243, 1245, 1247, 1249, 1251, 1253, 1255, 1257, 1259, 1261, 1263, 1266, 1268, 1271, 1273, 1287, 1588, 1592, 1594, 1596, 1972, 1983, 1984, 1986, 2120 pp et 2186.

Sont également incluses dans le périmètre de la réserve naturelle :

- les parties non cadastrées du Vieux-Rhin du PK 175,520 au PK 180,120 ;
- les parties non cadastrées du canal de Huningue du PK 21,400 au PK 21,230 ainsi que du PK 21,111 au PK 20,375 et le franc-bord ouest au-delà du chemin de halage ouest des PK 21,230 à 21,111.

Commune de Bartenheim :

Section 8 : parcelles n° 92 b, 101, 102, 206, 207, 210, 212 ;

Section 9 : parcelles n° 20, 21, 99 pp et 62/20 ;

Section 19 : parcelles n° 4, 5, 6, 57 à 61 incluse, 71 à 94 incluse, 133 à 148 incluse, 174, 180 à 188 incluse, 167/82, 168/82, 169/136 et 223.

Sont également incluses dans le périmètre de la réserve naturelle les parties non cadastrées du canal du Huningue du PK 21,600 au PK 21,400 et du PK 20,375 au PK 20,041 et des fossés dit de l'Augraben, du Scheidgraben, du Scheidgrabenweg, du Gruebleweg, du Stocketeweg et du Bruecklegraben.

Commune de Kembs :

Section 8 : parcelle n° 3 pp ;

Section 9 : parcelle n° 5 pp ;

Section 10 : parcelle n° 46 pp ;

Section 12 : parcelles n° 2 pp et 7 pp ;

Section 13 : parcelles n° 5 pp, 6 pp et 14 pp ;

Section 16 : parcelles n° 121, 122, 151 et 152 ;

Section 19 : parcelles n° 156, 183, 255, 272, 282 et 331 ;

Section 20 : parcelles n° 197, 198, 261, 262, 263, 284, 286, 287 et 422 ;

Section 21 : parcelles n° 160 b, 161, 292 pp et 294 pp ;

Section 22 : parcelles n° 303 et 423 ;

Section 23 : parcelles n° 47, 120, 150 à 154 pp, 155, 220, 221 et 268 ;

Section 33 : parcelles n° 18 à 20 incluse ;

Section 34 : parcelles n° 10 à 21 incluse, 23 à 28 incluse, 30 à 34 incluse et 46 ;

Section 35 : parcelles n° 1 à 22 incluse, 31, 32, 38 et 39 ;

Section 36 : parcelles n° 5, 6, 7, 29, 30, 37, 42, 43 et 44 ;

Section 37 : parcelles n° 2 à 5 incluse, 7, 8, 28 et 29 ;

Section 38 : parcelles n° 4 à 8 incluse, 10 à 14 incluse, 15 pp et 16 pp ;

Section 39 : parcelles n° 12, 13, 14 et 16 pp ;

Section 41 : parcelles n° 29 pp, 30 à 34 incluse, 39 pp, 40 pp, 73, 102 pp ; 103 pp, 104 pp, 105 pp et 112 ;

Section 42 : parcelles n° 6, 50, 51, 92 pp, 98 pp, 100 pp et 101 pp.

Fossé dit Holtzgraben.

Sont également incluses dans le périmètre de la réserve naturelle les parties non cadastrées :

- du Vieux-Rhin du PK 180,120 au PK 184,800 ;
- du canal de Huningue du PK 20,041 au PK 18,431 et du PK 18,290 au PK 16,060 ainsi que le franc-bord ouest au-delà du chemin de halage ouest du PK 18,431 au PK 18,290 ;
- de l'Augraben.

#### B. – Superficie non cadastrée classée estimée à 186 ha 50 ares

Sont également inclus dans la réserve naturelle les cours d'eau et fossés ainsi que les chemins ruraux et privés qui ne sont pas cadastrés.

La superficie totale de la réserve est de 904 hectares environ. Le périmètre de la réserve est inscrit sur la carte IGN au 1/25 000 et le plan d'interdiction de survol au 1/30 000 annexés au présent décret. Ces plans peuvent être consultés à la préfecture du Haut-Rhin.

**Art. 2.** – Le préfet organise la gestion de la réserve naturelle conformément aux articles R. 332-15 à R. 332-22 du code de l'environnement.

Dans l'attente du premier plan de gestion correspondant au nouveau périmètre, le gestionnaire assure une gestion conforme aux objectifs définis dans le plan de gestion approuvé en 2002 pour la réserve naturelle telle qu'elle résulte du décret n° 82-509 du 11 juin 1982.

**Art. 3. – Il est interdit :**

1. D'introduire à l'intérieur de la réserve naturelle, sauf autorisation délivrée par le préfet, après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, des animaux d'espèces non domestiques, quel que soit leur stade de développement, exception faite d'alevins ou d'abeilles d'espèces autochtones ou d'animaux nécessaires à la pisciculture de Huningue ;

2. D'introduire à l'intérieur de la réserve naturelle des animaux d'espèces domestiques à l'exception :

a) Des chiens tenus en laisse sur les itinéraires balisés ou utilisés dans le cadre de l'application des articles 5 et 6 ou utilisés dans le cadre de missions de police, de recherche ou de sauvetage ;

b) De bovins, ovins, caprins ou équins à des fins de pâturage, conformément aux dispositions de l'article 10 ;

3. Sous réserve des activités autorisées par le présent décret :

a) De porter atteinte aux animaux d'espèces non domestiques quel que soit leur stade de développement ou de les emporter en dehors de la réserve naturelle, sauf autorisation du préfet, délivrée à des fins scientifiques, sanitaires ou de sécurité ;

b) De troubler ou de déranger les animaux et de porter atteinte à leurs nids.

**Art. 4. – Sous réserve des dispositions des articles 9, 10 et 11, il est interdit :**

1. D'introduire dans la réserve naturelle des végétaux – exception faite d'arbres fruitiers locaux dans les vergers existants sous la responsabilité du gestionnaire – quel que soit leur stade de développement, sauf autorisation délivrée par le préfet après avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel ;

2. De porter atteinte de quelque manière que ce soit aux végétaux non cultivés ou de les emporter en dehors de la réserve naturelle, sauf autorisation du préfet, à des fins d'entretien de la réserve naturelle ou à des fins scientifiques, sanitaires ou de sécurité.

Toutefois, sont autorisées les pratiques horticoles conformes aux prescriptions du plan de gestion et à moins de 20 mètres des bâtiments situés sur la parcelle cadastrale section 12, parcelle 21, de la commune de Saint-Louis.

**Art. 5. – Le préfet peut prendre toute mesure en vue :**

– d'assurer la conservation d'espèces animales ou végétales ;

– de limiter les populations d'animaux ou de végétaux surabondants dans la réserve naturelle ;

– d'éliminer les espèces allochtones susceptibles de porter atteinte au maintien et au développement des espèces autochtones dans la réserve naturelle.

**Art. 6. – Sous réserve des dispositions de l'article 5, l'exercice de la chasse est interdit :**

– sur le territoire de la réserve naturelle, à l'exception des parcelles faisant l'objet de baux de chasse en cours à la date de publication du présent décret et jusqu'à l'expiration de ces derniers ;

– en dehors de la réserve à l'encontre d'animaux qui en sont issus et dont la sortie a été intentionnellement provoquée.

**Art. 7. – L'exercice de la pêche est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, sauf sur les cours d'eau, canaux et plans d'eau suivants :**

– cheneaux phréatiques situés sur le ban communal de Bartenheim à l'est de l'Augraben, à compter de l'expiration du bail de pêche en cours à la date de publication du présent décret ;

– barre d'Istein du PK 177,600 au PK 178 ;

– du barrage de Kembs du PK 173,585 au PK 174,100 ;

– Augraben sur le ban des communes de Saint-Louis, de Bartenheim et de Kembs à l'ouest du canal de Huningue, à l'exception de la section située entre la rue des Moulins et la rue des Acacias, à Kembs ;

– domaine de la pisciculture, de l'Obere, Mittlere et Untere Au sur le ban de Saint-Louis ;

– bras mort du Jungfraulachen, à Village-Neuf ;

– bras mort du Kirchenerkopf, à Rosenau.

Les plans de gestion piscicole, tels que prévus à l'article L. 433-3 du code de l'environnement, sont établis par les détenteurs des droits de pêche et sont soumis à l'avis du comité consultatif.

Les détenteurs des droits de pêche informent préalablement le gestionnaire de toute activité de pêche scientifique et en communiquent les résultats au gestionnaire.

**Art. 8. – Les activités de la pisciculture de Huningue, autorisées à la date de publication du présent décret, restent autorisées. Toute nouvelle activité doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.**

**Art. 9.** – Les activités sylvicoles sont interdites sur le territoire de la réserve naturelle, à l'exception :

- des opérations réalisées à des fins sanitaires ou de sécurité, sur autorisation délivrée par le préfet ;
- des opérations réalisées afin de favoriser le maintien de l'équilibre écologique des peuplements, d'êtêter les saules, d'exploiter les essences allochtones en vue de la renaturation d'espaces forestiers artificialisés, de reconstituer des peuplements typiques de la forêt alluviale ou de restaurer des milieux ouverts alluviaux, sous réserve qu'elles soient définies dans le plan de gestion approuvé. Dans l'attente de l'approbation du premier plan de gestion, ces opérations peuvent être réalisées sur autorisation délivrée par le préfet.

**Art. 10.** – Les activités agricoles autres que le pâturage et le fauchage sont interdites sur le territoire de la réserve naturelle à l'exception de celles qui existent sur les parcelles faisant l'objet d'un bail rural ou d'une exploitation par le propriétaire de la parcelle, à la date de publication du présent décret.

Sur les prairies, il est interdit, sous réserve des dispositions de l'article 5 :

- a) De labourer ;
- b) D'utiliser des produits phytosanitaires ;
- c) D'épandre des engrais chimiques ou naturels ;
- d) De planter des arbres ou des arbustes, sauf autorisation délivrée par le préfet.

**Art. 11.** – 1. Les travaux publics ou privés modifiant l'état ou l'aspect de la réserve sont interdits.

Peuvent toutefois être autorisés par le préfet au titre de l'article L. 332-9 du code de l'environnement et dans les conditions prévues aux articles R. 332-23 à R. 332-25 de ce code :

- a) Les travaux de grosses réparations du canal de Huningue et du Rhin (berges, digues, chemins de service, ouvrages hydrauliques, ouvrages du lit mineur tels que champs d'épis du Rhin) et les aménagements hydrauliques du canal de Huningue ;
- b) Les travaux de pose de réseaux de télécommunication dans l'emprise du canal de Huningue ;
- c) Les travaux liés au transport des matériaux extraits dans le cadre du projet de décaissement ;
- d) Les travaux liés à la pose de réseaux d'adduction d'eau potable ou d'assainissement neufs.

2. Peuvent être exécutés, après déclaration au préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 332-26 du code de l'environnement et dans le respect des règles de procédure qui leur sont applicables, les travaux d'urgence concernant la sécurité des personnes et des biens ainsi que les travaux publics ou privés susceptibles de modifier l'état ou l'aspect de la réserve lorsque ceux-ci sont définis dans le plan de gestion approuvé.

Peuvent notamment être exécutés des travaux permettant de garantir un équilibre hydraulique favorable à la préservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités autorisées par le présent décret tels que :

- a) Les travaux d'entretien du canal de Huningue et du Rhin ainsi que ceux nécessaires à l'exploitation hydraulique du canal ;
- b) Les travaux d'entretien et de maintien en eau et de restauration des cours d'eau et de la dynamique fluviale originelle ;
- c) Les travaux d'entretien et de rénovation des réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement et des ouvrages d'adduction d'eau et d'assainissement ;
- d) Les travaux d'entretien et de rénovation des voiries et de leurs abords ;
- e) Les travaux d'entretien et de rénovation des chemins, pistes cyclables, parcours sportifs et pistes cavalières ;
- f) Les travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments et de leurs abords immédiats ;
- g) Les travaux d'entretien, de rénovation et de mise en place des matériels mobiliers et immobiliers nécessaires à la signalisation, à l'accueil du public ;
- h) Les travaux d'entretien et de rénovation de captages d'eau ;
- i) Les travaux d'entretien et de réparation de gazoducs.

**Art. 12.** – Toute activité de recherche ou d'exploitation minière, de carrière ou de gravière est interdite dans la réserve naturelle.

Les affouillements et exhaussements du sol sont également interdits sous réserve des dispositions de l'article 11.

**Art. 13.** – Les prélèvements d'échantillons de roches, de fossiles et de minéraux sont interdits sauf autorisation délivrée à des fins scientifiques par le préfet.

**Art. 14.** – Toute activité industrielle ou commerciale est interdite dans la réserve naturelle.

Sont toutefois autorisées les activités liées :

- directement à la gestion et à l'animation de la réserve naturelle ;
- aux activités prévues aux articles 8, 9 et 10.

**Art. 15.** – Il est interdit :

- a) D'abandonner, de déposer ou de jeter tout produit de nature à nuire à la qualité de l'eau, de l'air, du sol, du sous-sol, du site ou à l'intégrité de la faune et de la flore, sous réserve des dispositions des articles 5, 8 et 10 ;
- b) De nourrir les animaux d'espèces non domestiques, sous réserve des dispositions de l'article 8 ou sauf autorisation délivrée par le préfet ;
- c) D'abandonner, de déposer ou de jeter des détritiques de quelque nature que ce soit en dehors des lieux prévus à cet effet ;
- d) De troubler la tranquillité des lieux en utilisant tout instrument sonore, sous réserve des activités autorisées en application du présent décret ;
- e) De porter atteinte au milieu naturel en utilisant du feu, sauf autorisation délivrée par le préfet ;
- f) De faire des inscriptions autres que celles qui sont nécessaires à l'information du public ou aux délimitations foncières ou aux activités scientifiques ou aux activités sylvicoles.

**Art. 16.** – La circulation des piétons et des cyclistes n'est autorisée que sur les itinéraires balisés dont le plan est défini par arrêté préfectoral. Toutefois cette restriction ne s'applique pas aux activités autorisées au titre des articles 6 et 7.

La circulation à cheval est interdite, sauf pour les agents chargés de la surveillance de la réserve sur les itinéraires balisés.

**Art. 17.** – La circulation et le stationnement des véhicules motorisés, y compris des embarcations à moteur, sont interdits dans l'ensemble de la réserve naturelle.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux véhicules ou embarcations dont l'usage est autorisé par le préfet en accord avec les objectifs définis par le plan de gestion ou utilisés :

- a) Lors d'opérations de police, de secours ou de sauvetage ;
- b) Par les agents de l'Etat et de ses établissements publics dans le cadre de l'exercice de leurs missions ;
- c) Pour l'entretien, la gestion et la surveillance de la réserve naturelle ;
- d) Pour les activités prévues aux articles 8, 9, 10 et 11 ;
- e) Par les locataires ou propriétaires de biens fonciers bâtis ou non bâtis ainsi que par leur famille selon des itinéraires et des modalités arrêtés par le préfet et uniquement pour l'accès à ces biens.

**Art. 18.** – Les activités et manifestations sportives, nautiques et touristiques ainsi que les activités de découverte de la réserve naturelle sont soumises à l'autorisation du préfet.

Toutefois sont autorisées les activités organisées ou encadrées par le gestionnaire de la réserve naturelle dans le cadre de la convention qui lie son organisme avec l'Etat, notamment en ce qui concerne ses missions d'animation de la réserve naturelle.

**Art. 19.** – Le campement sous une tente, dans un véhicule ou dans tout autre abri est interdit.

**Art. 20.** – Sauf pour les besoins du décollage, de l'atterrissage et des manœuvres qui s'y rattachent, le survol, par des aéronefs moto-propulsés, de la partie de la réserve naturelle nationale indiquée sur le plan annexé au présent décret est interdit à une hauteur inférieure à 300 mètres au-dessus du sol.

Cette disposition n'est pas applicable aux aéronefs en situation de nécessité de service et aux aéronefs survolant la réserve naturelle pour des opérations de douane, de police ou de sauvetage.

Le préfet peut, en outre, délivrer des autorisations de survol à une hauteur inférieure à 300 mètres au-dessus du sol pour des missions liées à la gestion de la réserve naturelle ou à des activités scientifiques.

**Art. 21.** – Le décret du 11 juin 1982 portant création de la réserve naturelle de la Petite Camargue alsacienne est abrogé.

**Art. 22.** – La ministre de l'écologie et du développement durable est chargée de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 27 juillet 2006.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'écologie  
et du développement durable,*  
NELLY OLIN

Approuvé

Approuvé

