

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

FORSTHEIM

REGLEMENT

MODIFICATION N°2 ENQUETE PUBLIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 16/11/2023

A FORSTHEIM

LE MAIRE



Guillaume PETER



DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE FORSTHEIM

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

R è g l e m e n t

■ **SDAU - VIDAL CONSULTANTS** ■

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 6 --RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

ARTICLE 7 --PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

CHAPITRE V- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUE

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d' application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FORSTHEIM du Département du Bas-Rhin.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

les articles d' ordre public du Code de l' Urbanisme

- R. 111-2: salubrité et sécurité publique;
- R. 111-3-2: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R. 111-4: desserte (sécurité des usagers) - accès-stationnement;
- R. 111-14-2: respect des préoccupations d'environnement;
- R. 111-15: respect de l'action d'aménagement du territoire;
- R. 111-21: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

les articles L. 111-9, L. 111-10, et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l' aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

l'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d' utilité publique.

les servitudes d' utilité publique.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines:

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont : UA, UB, UC, UE et UX.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont : IAU, IAUX et IIAU.

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont : la zone A et les secteurs Ac₁ et Ac₂.

Les zones naturelles:

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont : la zone N et le secteur Nf.

Les autres périmètres des articles R. 123- 11 et R. 123-12

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit: "Les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titres II et III

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent,

- ◆ aux O.U.S. soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code;
- ◆ à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Constructions non conformes

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

Article 7 : Reconstruction après sinistre

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit est autorisée.

Article 8 : principes de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qui est l'habitat.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

1. Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole à vocation d'élevage, sauf celles citées à l'article 2,
 - d'entrepôts commerciaux,
2. Les carrières.
3. les caravanes isolées.
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les garages collectifs de caravanes.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
8. Toutes les occupations et utilisations citées dans l'article 2 mais qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole (sauf élevage), agricole à usage familial¹, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
4. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés
5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol quelque soit leurs dimensions,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
6. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

¹ Cf définition en Annexe du présent document

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les parcelles créées après approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, ne pourront être inférieures à 5 ares.

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

1. Dans la rue Principale : toute construction ou installation en première ligne devra s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, si les constructions voisines ne sont pas implantées à l'alignement, la construction pourra s'implanter dans la bande de recul créée par ces dernières.

Pour toutes les autres voies et emprises publiques : toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement ou suivant un recul minimum de 3 mètres.

2. Une deuxième ligne de construction est autorisée si une première ligne de construction existe.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. La réhabilitation des bâtiments en dur (maçonnerie, colombage, ...) présentant une toiture en tuile est autorisée, à l'exclusion des constructions à ossature ou bardage métallique ou bois.

ARTICLE 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

1. Dans la rue Principale : toute construction située en front de rue doit être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. A moins que la construction ne jouxte les deux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

2. Pour toutes les autres voies et emprises publiques : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

2. Le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupfs).

Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'un Schlupf préexistant ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul ou en cas de constructions simultanées de volume à peu près identique de part et d'autre de la limite.

ARTICLE 8 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

2. A l'exclusion des piscines non couvertes, l'emprise au sol des constructions annexes² ne doit pas excéder 100 m² par unité foncière.

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau fini de la voirie.

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

3. La hauteur maximale des dépendances³ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.

4. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 6 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

² Cf définition en Annexe du présent document

³ Cf définition en Annexe du présent document

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle d'intérêt général (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur naturelle.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée. En revanche, les façades en plastique et tôle ondulée sont interdites.
4. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètres le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle.
5. Les paraboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
6. Les caves semi-enterrées sont recommandées.
7. La ligne de faîtage principale sera parallèle au long côté de la construction.

Toitures

1. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans de pente identique.
2. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°, sauf pour les dépendances et constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles et d'activités, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.
3. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.

4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

1. La clôture est obligatoire le long du domaine public.
2. La hauteur de l'éventuel mur bahut est limitée à 1 mètre ; les porches sont cependant autorisés.
3. Les murs en béton ou agglos devront être enduits.
4. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
6. Si la construction présente une cave semi-enterrée, la hauteur de la clôture devra se caller sur la hauteur de cette dernière.

ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, devront être réalisées au moins une place par logement.

ARTICLE 13 UA- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux extensions du centre ancien, à vocation principale d'habitat et réalisées de façon diffuse.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

1. Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole à vocation d'élevage, sauf celles citées à l'article 2,
 - d'entrepôts commerciaux.
2. Les carrières.
3. les caravanes isolées.
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les garages collectifs de caravanes.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
8. Toutes les occupations et utilisations citées dans l'article 2 mais qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole (sauf élevage), agricole à usage familial⁴, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les piscines à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation et qu'elles ne s'implantent pas entre l'habitation et la voie ou emprise publique.
4. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés.
5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol quelque soit leurs dimensions,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
6. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

⁴ Cf définition en Annexe du présent document

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 5 ares.

ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation en première ligne peut être édifée à l'alignement ou suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Une deuxième ligne de construction est autorisée si une première ligne de construction existe.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. La réhabilitation des bâtiments en dur (maçonnerie, colombage,...) présentant une toiture en tuile est autorisée, à l'exclusion des constructions à ossature ou bardage métallique ou bois.

ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. A l'exclusion des piscines non couvertes, l'emprise au sol des constructions annexes⁵ ne doit pas excéder 100 m² par unité foncière.

ARTICLE 10 UB- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances⁶ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 6 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ni aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle d'intérêt général (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

⁵ Cf définition en annexe du présent document

⁶ Cf définition en Annexe du présent document

Dispositions particulières

Architecture

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur d'origine.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée. En revanche, les façades en plastique et tôle ondulée sont interdites.
4. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètres le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle.
5. Les parables devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
6. La ligne de faitage principale sera parallèle au long côté de la construction.

Toitures

1. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans de pente identique.
2. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°, sauf pour les dépendances et constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles et d'activités, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.
3. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.
4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

1. La clôture est obligatoire le long du domaine public.
2. La hauteur de l'éventuel mur bahut est limitée à 1 mètre ; les porches sont cependant autorisés.
3. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
4. Les murs en béton ou agglos devront être enduits.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, devront être réalisées au moins deux places par logement.

ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 20% minimum de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC :

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond aux extensions du centre ancien, à vocation principale d'habitat et réalisées de façon organisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

ARTICLE 1 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

1. Les constructions à usage :
 - d'activités,
 - agricole, sauf celles citées à l'article 2,
 - d'entrepôts commerciaux,
2. Les carrières.
3. Les caravanes isolées.
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les garages collectifs de caravanes.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
8. Toutes les occupations et utilisations citées dans l'article 2 mais qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, agricole à usage familial⁷, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les piscines à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation et qu'elles ne s'implantent pas entre l'habitation et la voie ou emprise publique.
4. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés
5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol quelque soit leurs dimensions,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
6. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UC- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

⁷ Cf définition en Annexe du présent document

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 UC- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UC- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie minimale de 5 ares.

ARTICLE 6 UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- 1. Sur une profondeur de 30 mètres comptée à partir du domaine public :** toute façade de construction ou installation doit être édifiée suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, **au-delà de cette profondeur de 30 mètres comptée à partir du domaine public**, les constructions annexes sont autorisées ainsi que la réhabilitation des volumes existants à l'exclusion des constructions présentant des façades métalliques ou en bois et des constructions de type industriel (garages, entrepôts,...).

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UC- EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. A l'exclusion des piscines non couvertes, l'emprise au sol des constructions annexes⁸ doit pas excéder 100 m² par unité foncière.

ARTICLE 10 UC- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances⁹ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 6 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE 11 UC - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

⁸ Cf définition en Annexe du présent document

⁹ Cf définition en Annexe du présent document

Dispositions particulières

Architecture

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée. En revanche, les façades en plastique et tôle ondulée sont interdites.
4. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètres le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle.
5. Les paroboles devront soit avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
6. Au lieux dit « Niedermatthecke, Hinter den Rebzaennen, Gloeckelsberg, Hinter der Kirche et Bei Titenrain. », des solutions techniques aux constructions devront être prises afin d'éviter les risques de dégâts liés aux vents forts dans ce secteur.

Toitures

1. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°, sauf pour les dépendances et constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée.
2. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.
3. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).

Clôtures

1. La hauteur de l'éventuel mur bahut est limitée à 1 mètre.
2. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
3. Les murs en béton ou agglos devront être enduits.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE 12 UC- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, devront être réalisées au moins deux places par logement.

ARTICLE 13 UC- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 20% minimum de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UC- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE :

La zone UE est une zone urbaine réservée à des équipements collectifs sportifs, de loisirs, ou culturels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article 2 ou qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'adaptation, la réfection et l'extension de toute construction existante.
2. Les constructions et installations à usage principal d'équipements collectifs liés à la vocation de la zone (sportifs, de loisirs et culturels,...).
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels.
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sport non motorisés
5. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à la création, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
6. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - . les aires de stationnement,
 - . les affouillements et exhaussements du sol quelque soit leurs dimensions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 UE- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UE- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation peut être édifiée à l'alignement ou suivant un recul minimum de 10 mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimum de 30 mètres par rapport aux forêts soumises au régime forestier.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UE- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UE- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 UE- STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 13 UE- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine réservée à des activités économiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article 2 ou qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions et installations à usage d'activités.
2. Les installations classées liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à la création, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - . les aires de stationnement,
 - . les affouillements et exhaussements du sol quelque soit leurs dimensions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 UX- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UX- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Toute façade de construction ou installation devra être édifiée suivant un recul minimum de 5 mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UX- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UX- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Architecture

1. Les façades maçonnées des constructions devront être enduites.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction
4. Une harmonie devra être respectée entre les bâtiments d'activités existants et les nouveaux bâtiments.

Toitures

1. Les toits terrasse sont interdits.
2. Une harmonie devra être respectée entre le bâtiment d'activité et l'éventuelle habitation.

ARTICLE 12 UX- STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 13 UX- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage non couvertes devront être masquées par un rideau d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement...) dont les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone. La zone IAU est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat.

Elle comporte un secteur IAUA qui se différencie notamment par sa réglementation des articles 6, 7, 10 et 11.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

ARTICLE 1 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

1. Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole, sauf celles citées à l'article 2,
 - hôtelier,
 - d'entrepôts commerciaux.
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les garages collectifs de caravanes
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures....

8. Toutes les occupations et utilisations citées dans l'article 2 mais qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute construction et installation non cités à l'article 2.
3. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et services, agricole à usage familial à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
 - . les affouillements et exhaussements de sol quelques soit leurs dimensions,
 - . les aires de jeu et de sports non motorisés,
 - . les aires de stationnement,
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
5. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation.
7. Les piscines à condition qu'elles soient situées sur une parcelle où est déjà implantée une habitation et qu'elles ne s'implantent pas entre l'habitation et la voie ou emprise publique.

II - CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare ;
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU - ACCES ET VOIRIE

I. ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

II VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 IAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure

alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

III AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, le terrain doit présenter une superficie minimale de 5 ares.

ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Uniquement dans la zone IAU (à l'exception du secteur IAUa)

1. Le terrain est constructible pour toute construction admise dans la zone, sur une profondeur de 30 mètres comptée à partir du domaine public.
2. Toute construction ou installation devra être édifiée suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Au-delà de cette profondeur de 30 mètres comptée à partir du domaine public, seules les constructions annexes sont autorisées.

Uniquement dans le secteur IAUa (à l'exception du reste de la zone)

1. Les constructions principales devront s'implanter dans une bande de recul d'un maximum de 10 mètres comptés à partir des voies et emprises publiques.
2. Les abris de jardin, d'une emprise au sol maximale de 10m², peuvent s'implanter au-delà de cette distance. Toutefois, ils ne pourront pas être implantés entre la façade de la construction principale et la voie de desserte de la parcelle.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Uniquement dans la zone IAU (à l'exception du secteur IAUa)

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Uniquement dans le secteur IAUa (à l'exception du reste de la zone)

1. La construction principale peut s'implanter en limite séparative à condition que la hauteur verticale maximale n'excède pas 6 mètres en tout point par rapport au terrain naturel.
2. Les dépendances peuvent s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 2,60 m par rapport au niveau fini de l'axe de l'accès à la parcelle, à l'exception des garde-corps.
3. Les abris de jardin peuvent s'implanter soit en limite séparative à condition de ne pas excéder une hauteur de 2,50 m en tout point par rapport au terrain naturel.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 IAU - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

2. A l'exclusion des piscines non couvertes, l'emprise au sol des constructions annexes¹⁰ doit pas excéder 100 m² par unité foncière.

ARTICLE 10 IAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Uniquement dans la zone IAU (à l'exception du secteur IAUa)

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 6 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances¹¹ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.

Uniquement dans le secteur IAUa (à l'exception du reste de la zone)

1. La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel en tout point ne peut excéder 6 mètres à l'égout de la toiture et 12 mètres au faîtage. Ne sont pas compris dans cette hauteur les ouvrages de faible emprise tels que cheminée, équipements de ventilation, paratonnerres.
2. La hauteur maximale des dépendances contiguës ne peut excéder 3,50 m par rapport au niveau fini de la voie au droit de l'accès à la parcelle, à l'exception des garde-corps.
3. La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 m en tout point du terrain naturel.
4. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle d'intérêt général (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

¹⁰ Cf définition en Annexe du présent document

¹¹ Cf définition en Annexe du présent document

ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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

Dispositions particulières

Architecture

1. Tout matériaux de construction apparent ne présentant pas un aspect fini devra être enduit.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée. En revanche, l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite.
4. Les paraboles devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
5. Au lieux dit « Niedermatthecke, Hinter den Rebzaennen, Gloeckelsberg, Hinter der Kirche et Bei Titenrain. », des solutions techniques aux constructions devront être prises afin d'éviter les risques de dégâts liés aux vents forts dans ce secteur.

En outre et uniquement dans la zone IAU (à l'exception du secteur IAUA)

Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètres le niveau de la voie d'accès bordant la parcelle.

En outre et uniquement dans le secteur IAUA (à l'exception du reste de la zone)

Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel et la pente des remblais est limitée à 1 (verticale) pour 4 (horizontales). Au droit des limites d'emprise publique et des limites séparatives de fond de parcelle, le niveau de terrain après travaux devra rejoindre le niveau du terrain naturel.

Toitures

1. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°, sauf pour les dépendances et constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée.
2. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.
3. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).

En outre et uniquement dans le secteur IAUa (à l'exception du reste de la zone)

1. L'orientation du faîtage principal de la construction principale doit respecter le sens de faîtage, avec une latitude de 10°.
2. Les toits plats ou toitures végétalisés sont limités aux terrasses accessibles et ne doivent pas dépasser une surface maximale de 35m².

Clôtures

1. La hauteur de l'éventuel mur bahut est limitée à 1 mètre.
2. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
3. Les murs en béton ou agglos devront être enduits.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
5. La clôture peut être constituée d'une haie composée d'essences variées locales, doublées éventuellement à l'arrière par un grillage métallique de teinte foncée et d'une hauteur maximale de 1 mètre.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, devront être réalisées au moins deux places par logement.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 20% minimum de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

En outre et uniquement dans le secteur IAUa (à l'exception du reste de la zone)

1. Les talus et remblais doivent être stabilisés par un engazonnement ou par la plantation d'arbustes.
2. L'utilisation d'essences résineuses (y compris les thuyas) pour les haies de clôtures est interdite.
3. L'entretien des plantations de haies et de bandes bocagères réalisées par le lotisseur est à la charge de l'acquéreur.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

Caractère de la zone IAUX :

La zone IAUX est une zone naturelle peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement,...) dont les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone.

Cette zone est destinée à une urbanisation future pour satisfaire des besoins en activités économiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

ARTICLE 1 IAUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article 2 ou qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 IAUX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - SONT ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions et installations à usage d'activités économiques ainsi que celles à vocation d'équipements collectifs.
2. Les installations classés à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels,

- qu'elles soient réalisées simultanément ou après le bâtiment d'activités.
- 4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à la création, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
- 5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - . les aires de stationnement,
 - . les affouillements et exhaussements du sol quelques soit leurs dimensions.

II - CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 2 hectares ;
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUX- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE 4 IAUX- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAUX- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 IAUX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Toute façade de construction ou installation peut être édifiée suivant un recul minimum de

- 10 mètres des routes départementales,
- 5 mètres des autres voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- de 30 mètres par rapport aux forêts soumises au régime forestier.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 IAUX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette 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.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 IAUX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 IAUX- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 IAUX- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 11 IAUX - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Architecture

1. Les façades maçonnées des constructions devront être enduites.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 0.50 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
4. Les aires de stationnement ne pourront s'implanter dans la bande de recul d'implantation des constructions.

Toitures

1. Les toits terrasse sont interdits.
2. Une harmonie devra être respectée entre le bâtiment d'activité et l'éventuelle habitation.

ARTICLE 12 IAUX- STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 13 IAUX- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage non couvertes devront être masquées par un rideau d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUX- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone :

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement), destinée à l'urbanisation organisée à long terme, à vocation principale d'habitat.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

ARTICLE 1 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 8 ou qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à la création, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux existants de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 IIAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 IIAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction ou installation devra être implantée suivant un recul :

- de 3 mètres minimum par rapport aux voies et chemins,
- de 15 mètres minimum par rapport aux RD hors agglomération.

ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation devra être implantée sur limite ou suivant un recul de 3 mètres minimum par rapport à toute limite séparative.

ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 IIAU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 IIAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 IIAU - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE 13 IIAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol. Cette zone comporte un secteur Ac, constructible pour les exploitations agricoles.

Elle comporte deux secteurs Ac₁ et Ac₂ dans lesquels seules les constructions agricoles sont autorisées mais qui se distinguent par le type d'occupation du sol autorisé (article 2).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du C.U.)

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A ou qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone (secteurs inclus)

1. Les affouillements et exhaussement de sol quelques soit leurs dimensions, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à la création, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les abris de pâture à condition qu'ils soient en bois, au moins ouverts d'un côté, d'une hauteur n'excédant pas 3.5 mètres, d'une superficie au sol maximum de 40m², que la couleur de la toiture se situe dans les teintes brunes

et qu'ils se situe à au moins 10m de l'alignement des voies et emprises publiques.

En outre, et uniquement dans le secteur Ac₁

1. L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction et installation existante.
2. Toute construction et installation liée à l'activité agricole.

En outre, et uniquement dans le secteur Ac₂

Les constructions agricoles à vocation de stockage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès, de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées à usage domestique

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

III. AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation devra être implantée suivant un recul :

- de 8 mètres minimum par rapport aux voies et chemins,
- de 15 mètres minimum par rapport aux RD hors agglomération.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation doit être édifée suivant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

Uniquement dans le secteur Ac₁

Les façades des nouvelles constructions agricoles seront habillées d'un bardage dont l'aspect et la couleur rappelleront le bois, et dont la teinte assurera une bonne insertion avec les bâtiments déjà existants.

Uniquement dans le secteur Ac₂

Les façades des constructions agricoles seront habillées d'un bardage dont l'aspect et la couleur rappelleront le bois.

Toitures

Les toits terrasses sont interdits.

La teinte de la toiture devra être plus sombre que celles des façades.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

ARTICLE 13 A- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.
3. Les abords des constructions de grande envergure ou de grande hauteur (hangars agricoles, silos...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site. Ces plantations seront constituées de haies diversifiées et à étage d'une largeur minimale de 2 mètres, et composées d'arbres à haute tige et d'arbustes d'essences locales choisies dans la liste suivante :

| | | | |
|--------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Amélanchier | Chèvrefeuille commun | Petite pervenche | Rosier tomenteux |
| Aspérule | Chèvrefeuille des haies | Poirier sauvage | Sorbier de mougeot |
| Aubépine | Cornouiller mâle | Pommier sauvage | Sorbier des alpes |
| Aulne cordé | Cornouiller sanguin | Prunelier | Sureau à grappe |
| Bouleau commun | Erable champêtre | Prunier sauvage | Sureau noir |
| Bourgène | Fusain d'Europe | Rosier des champs | Troène commun |
| Camérisier à balai | Houx commun | Rosier des haies | Viorne |
| Cerisier à grappe | Lierre | Rosier glauque | |
| Charme | Noisetier | Rosier pimprenelle | |

Les haies de conifères, et l'utilisation de plantes invasives sont proscrites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte un secteur Nf correspondant aux massifs forestiers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 ou qui ne respectent pas les conditions qui les accompagnent.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone (secteur Nf inclus)

1. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à la création, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :
 - . les affouillements et exhaussements de sol quelques soit leurs dimensions.
3. Les constructions et installations liées à la station de lagunage.

En outre, sont admis uniquement dans le secteur Nf (zone N exclue) :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et exploitation de la forêt.
2. Les abris de chasse à condition qu'ils soient limités à un seul par lot de chasse, qu'ils soient démontables, sans fondations, en bois et ouverts de deux côtés.
3. Les installations et abris pour les promeneurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction ou installation devra être implantée suivant un recul :
- de 3 mètres minimum par rapport aux voies et chemins,
- de 15 mètres minimum par rapport aux RD hors agglomération.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nf uniquement :

Les abris ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

En outre, dans le secteur Nf uniquement :

1. Les abris pour promeneurs seront réalisés en bois.
2. Les abris de chasse seront sans fondations, en bois et ouverts de deux côtés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les éléments paysagers remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

A N N E X E S

1. Définition des emplacements réservés aux équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du PLU de la modification ou de la révision du PLU instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312.1 du Code Forestier.

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

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

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.

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

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

3. Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111.5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.128-18 (4°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.122.2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R. 123.21 (3°).

4. Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443.3 - R.443.5.3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R.443.3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) Constructions annexes

Il s'agit de toute construction ou installation non accolée au bâtiment principal et constituant donc des constructions secondaires (non habitables).

e) Dépendances

Il s'agit de toute construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal.

g) Constructions agricoles à usage familial

Il s'agit d'élevages dont la production est destinée à la consommation familiale dans le cas des lapins, volailles, porcs ou à l'agrément de la famille (chiens, oiseaux,..).