

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



COMMUNE DE

LEMBACH



Elaboration : le 21/12/2010

REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION N°1 DU PLU APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LE DELIBERATION DU 27/01/2026

A LEMBACH



LE MAIRE

Christian TRAUTMANN



Révision du Plan Local d'Urbanisme de LEMBACH

3. RÈGLEMENT

*P.L.U. APPROUVE par délibération du
Conseil Municipal du 21 Décembre 2010
Le Maire*



Charles SCHLOSSER

SOMMAIRE

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE IV. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V	5
ARTICLE V. DEFINITIONS	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	23
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	27
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	30
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	36
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	41
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	46
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	48
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	55
GLOSSAIRE	63

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de LEMBACH dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de règlement.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Article III. 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.

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 :

- La zone urbaine **UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- La zone urbaine **UB, comprenant quatre secteurs UBa, UBb, et UBc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- La zone urbaine **UC**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- La zone urbaine **UJ**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement ;
- La zone urbaine **UX, comprenant un secteur UXa** où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre II du règlement.

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 :

- La zone à urbaniser 1AU, comprenant deux secteurs 1AUa et 1AUb, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- La zone à urbaniser 1AUx, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement ;
- La zone à urbaniser 2AU, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Elles sont divisées en deux secteurs Ac (comprenant un sous-secteur Ac1) et Ai. S'y appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. La zone N comporte dix secteurs, les secteurs Na, Nb, Nc, Nf, Ng, Nj, Nm, Ns et le secteur Nv (comprenant un sous-secteur Nvp). S'y appliquent les dispositions du titre V du règlement.

Les autres périmètres :**Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste reprise sur le plan de règlement.

Article IV. Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V

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

- Aux occupations et utilisations du sol 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 ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article V. Définitions

Voir le glossaire en fin de règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivant sont interdites :

- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'entrepôt non lié à une activité commerciale fonctionnant dans la zone,
- Le camping,
- Les dépôts de matériaux,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
- Les dépôts de déchets,
- Les carrières,
- Les étangs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
- Le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de constructions existantes devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,

- Les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- Les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- Les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UA et 2UA sont admises sans condition particulière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

Accès

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

De plus, aucun nouvel accès ne devra avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres (deux mètres et cinquante centimètres).

Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle publique ou privée qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes, le long de la voie leur donnant accès.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.

Dispositions particulières

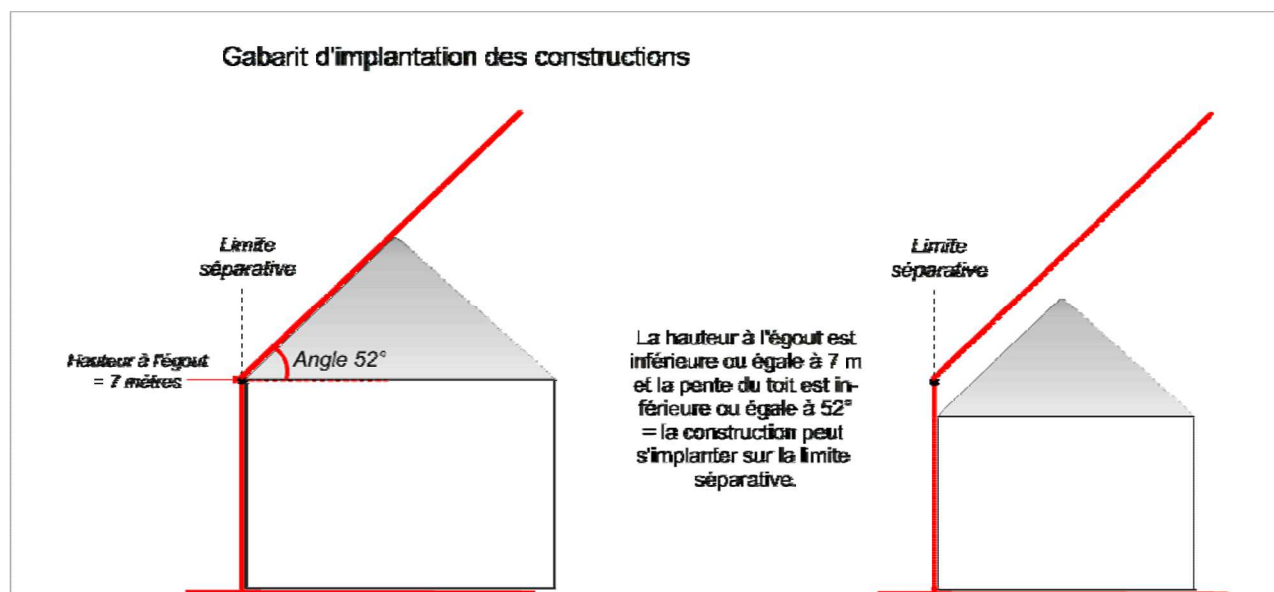
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante ou qui n'ont qu'un accès à la voie, qui peuvent s'édifier jusqu'à la limite de la zone,
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

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

Dispositions générales

Toute construction doit être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 (sept) mètres de hauteur au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale. (Cf. schéma ci-après)



Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions édifiées long pan parallèle à la voie, qui peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou à au-moins un mètre de cette limite,
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions :
 - s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
 - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux piscines, qui devront respecter un recul minimal de 2 (deux) mètres de toute limite séparative,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Par rapport **aux berges de la Sauer et du Heimbach**, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).

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

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

L'emprise au sol (cf. glossaire) des constructions est limitée comme suit :

- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m², l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 600 m², l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 60 (soixante) % de l'unité foncière.

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

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des constructions.

Article 10UA : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain d'assiette de la construction **est en pente de plus de 5 %**, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette.

La hauteur maximale ne pourra excéder

- **7 (sept) mètres à l'égout du toit,**
- 12 (douze) mètres au faîtage.

Toutefois, de part et d'autre des rues suivantes, la hauteur maximale ne pourra excéder **5 (cinq) mètres à l'égout du toit** :

- Rue des Savetiers,
- Rue de Wingen,
- Rue de Pfaffenbronn,
- Rue de la Montagne.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder :

- pour les clôtures donnant sur la voie publique : 2,00 m (deux mètres) décomptés à partir du niveau de la rue
- pour les autres clôtures : 2.00 mètres décomptés à partir du terrain naturel.

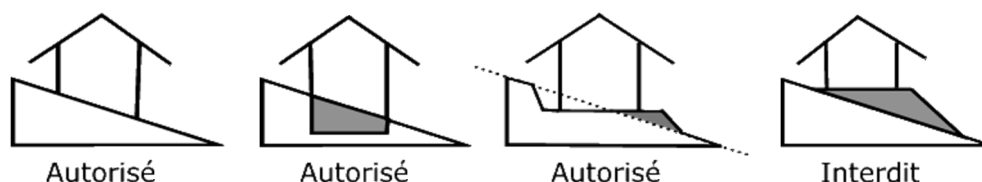
Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine (cf. glossaire),
- aux dispositifs d'isolation des constructions existantes par sur-toiture.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UA : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- Le faîtage du volume principal de la construction doit être parallèle au long pan de la construction.
- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- L'orientation du faîtage principal des constructions devra respecter celle des constructions du tissu bâti traditionnel voisin, à savoir être :
 - Parallèle à la limite séparative latérale pour les constructions édifiées en bord de voie publique¹
 - Perpendiculaire aux limites séparatives latérales pour les constructions édifiées en fond de cour².

Afin de respecter les logiques d'implantations traditionnelles caractéristiques des implantations existantes dans les vieux villages, les notions « parallèle » et « perpendiculaire » doivent être interprétées avec une certaine souplesse. En effet, la construction n'étant pas systématiquement exactement parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives latérales, une légère distorsion aux principes énoncés plus haut peut être admise.

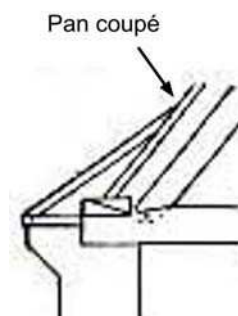
Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux dépendances (cf. glossaire).

¹ **Pignon sur rue** : le pignon d'une construction est la « partie supérieure d'un mur qui se termine en pointe et dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble à deux pentes » (Dictionnaire de l'Académie Française). Une construction orientée « pignon sur rue » signifie donc que ce pan de la construction donne sur la voie publique.

- Les toitures des volumes principaux des constructions auront deux pans et des pentes comprises entre 40 et 52°.

Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.



Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures végétalisées,
 - aux dépendances (cf. glossaire),
 - aux carports, auvents, pergolas,
 - aux constructions à vocation économique (y compris agricole), pour lesquelles la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°),
 - à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire).
- Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle non engobées (cf. glossaire) de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle.
- Cette disposition ne s'applique pas :
- aux toitures végétalisées,
 - aux toitures terrasses,
 - aux dépendances (cf. glossaire),
 - aux vérandas,
 - aux carports, auvents, pergolas,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple) qui devront s'intégrer architecturalement pour une meilleure harmonie avec le cadre local.
- Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encadrés sont interdits.

Exemple d'utilisation du bois interdite →



² **Fond de cour** : Cette expression vise à identifier les bâtiments édifiés nettement en retrait de la voie publique, constitués originellement de dépendances de l'activité agricole. Leur implantation se caractérise par une orientation perpendiculaire aux constructions situées le long des limites séparatives latérales.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Logement	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface de plancher	1
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de surface de plancher	1

Le nombre maximal de places de stationnement par logement est au minimum de 1 et est limité au maximum à 3.

Les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher ne créant pas de logement supplémentaire, sont dispensées de la création d'une place de stationnement supplémentaire.

Toute place de stationnement extérieure créée devra tendre vers une infiltration des eaux pluviales au niveau de la parcelle (infiltration directe ou par solution alternative type noue, puits d'infiltration, etc.).

Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 10 % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...). Cette dernière disposition ne s'applique pas à l'extension, à l'aménagement ou à la transformation des constructions ne respectant pas cette disposition.

Les panneaux photovoltaïques peuvent être posés au sol s'ils sont destinés à l'autoconsommation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend secteurs :

- Le secteur UBa, Route de Woerth, où l'assainissement non collectif est autorisé,
- Le secteur UBb, à l'est de la rue de la Sauer (à proximité du Moulin au nord du bourg),
- Le secteur UBc correspond à l'opération dense des Châtaigniers à Pfaffenbronn,

La zone UB comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Le camping,
- Les dépôts de matériaux,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
- Les dépôts de déchets,
- Les carrières,
- Les étangs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. **De plus, dans le seul secteur UBa**, ces constructions ne sont autorisées que si elles ne produisent que des eaux usées domestiques,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les terrains dont la cote actuelle est inférieure à la cote des plus hautes eaux devront être remblayés de façon à ce que la cote altimétrique du terrain avant travaux soit au moins égal à

186.90 m (IGN 69),

- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits. Cette interdiction ne vise toutefois pas les dispositifs d'assainissement non collectif.
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de constructions existantes devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans condition particulière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

1. Accès

Aucun nouvel accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.

2. Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle publique ou privée qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 30 (trente) mètres devra être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées :

a) Dans toute la zone UB, ainsi que dans les secteurs UBb et UBc

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

b) Dans le secteur UBa

Eaux usées domestiques :

L'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conformément aux textes en vigueur.

Le dispositif d'épuration devra être conçu de façon pouvoir être aisément raccordé au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Dans toute la zone :

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes le long de la voie d'accès à l'unité foncière, existante, à modifier ou à créer.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des constructions principales devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les dépendances (cf. glossaire), devront être implantées sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.

Dans le secteur UBc :

Les constructions doivent être implantées sur la ligne d'implantation figurée au plan de règlement.

Aucune construction ne pourra avoir un accès direct sur la RD 65.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

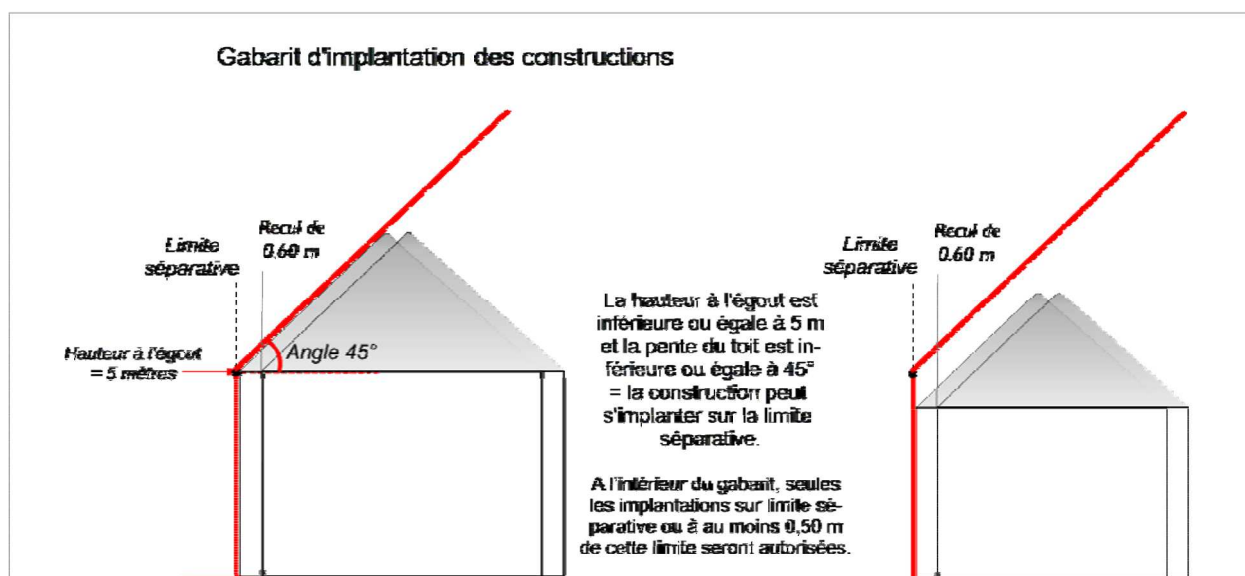
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'une construction existante,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

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

Dispositions générales

1. Tout point d'une construction doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 (cinq) mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur une limite séparative au plus, ou à au moins 0.60 m (soixante centimètres) de la limite, seront autorisées. Cf. schéma ci-après.



2. Toutefois, au-delà d'une profondeur de 30 (trente) mètre décomptée à partir de la voie publique, ne peuvent s'implanter sur limite séparative que les constructions dont la hauteur totale sur limite n'excède pas 3.50 m (trois mètres et cinquante centimètres) au droit de cette limite.

Lorsque la construction à édifier ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée depuis la limite séparative devra être au-moins égale à 2 (deux) mètres.

3. Lorsque la construction est implantée **long pan parallèle à la voie** : à moins qu'il ne jouxte une limite séparative au plus, la distance de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être situé à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui devront respecter un recul minimal de 2 (deux) mètres de toute limite séparative,
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Par rapport **aux berges de la Sauer et du Schmeltzbach**, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).

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

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (cf. glossaire) est limitée comme suit :

- dans toute la zone, à l'exception du secteur UBc, elle ne devra pas excéder 70 % (soixante dix) de la superficie de l'unité foncière,
- dans le secteur UBc, elle ne devra pas excéder 60 (soixante) m²,

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

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des constructions.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans toute la zone, sauf dans les secteurs UBc :

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 (sept) mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,

Dans le secteur UBc :

La hauteur au faîtage et à l'égout des constructions doit respecter la ligne de hauteur des constructions avoisinantes, dans le secteur UBc. En cas de différence de hauteur avec les constructions qui l'encadrent, la hauteur de la construction à construire doit se situer entre ces deux hauteurs.

Dans toute la zone : Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra excéder :

- pour les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques : 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres), décomptés à partir du niveau de la voie.
- pour les autres clôtures : 2.00 mètres décomptés à partir du niveau du terrain naturel.

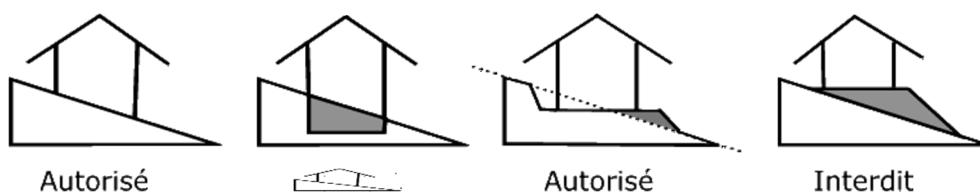
Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux dispositifs d'isolation des constructions existantes par sur-toiture.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UB : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- L'orientation du faîtage principal des constructions devra être parallèle au long pan de la construction. De plus, dans le seul sous-secteur UBb : les constructions seront orientées perpendiculairement à la voie publique.
- Les toitures des volumes principaux des constructions auront deux ou quatre pans et des pentes comprises entre 30 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures terrasses, sauf en secteur UBb où les toitures terrasses demeurent interdites,
 - aux dépendances (cf. glossaire),
 - aux carpots, auvents, pergolas,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - aux constructions à vocation économique, pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°,
 - à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de constructions ne respectant pas cette disposition, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle non engobées (cf. glossaire) de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux toitures végétalisées,
 - aux toitures terrasses,
 - aux dépendances (cf. glossaire),
 - aux vérandas,
 - aux carpots, auvents, pergolas,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple) qui devront s'intégrer architecturalement pour une meilleure harmonie avec le cadre local.
- Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.

Exemple d'utilisation du bois interdite →



Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
Logement	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface de plancher	1
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de surface de plancher	1

Le nombre maximal de places de stationnement par logement est au minimum de 1 et est limité au maximum à 3.

Les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher ne créant pas de logement supplémentaire, sont dispensées de la création d'une place de stationnement supplémentaire.

Toute place de stationnement extérieure créée devra tendre vers une infiltration des eaux pluviales au niveau de la parcelle (infiltration directe ou par solution alternative type noue, puits d'infiltration, etc.)

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 20 (vingt) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

Les panneaux photovoltaïques peuvent être posés au sol s'ils sont destinés à l'autoconsommation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UC : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2UC.

Article 2UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Dans toute la zone à l'exception de la zone inondable :

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions et installations à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec la proximité de zones résidentielles,
- Les constructions et installations à vocation sportives, de loisirs, culturels, si elles sont compatibles avec la proximité de zones résidentielles,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de constructions existantes devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,

- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UC : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4UC : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UC : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

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

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 (un) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux constructions non contigus est exigée.

Article 9UC : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UC : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11UC : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12UC : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13UC : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2UJ.

Article 2UJ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- Les dépendances de l'habitation (cf. glossaire en fin de règlement), telles qu'abris de jardins, garages, remises..., d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m²,
- Les piscines,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UJ : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4UJ : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UJ : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

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

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9UJ : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée (cf. glossaire) des constructions et installations édifées dans la zone ne doit pas excéder 20 (vingt) m².

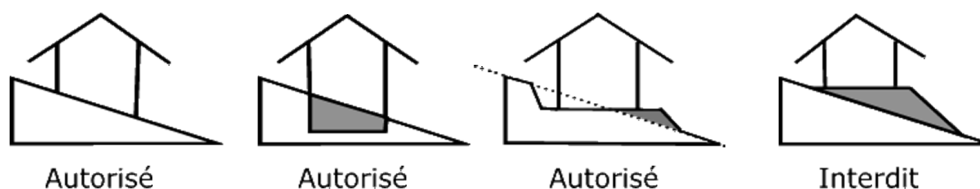
Article 10UJ : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 4 (quatre) mètres.

Article 11UJ : Aspect extérieur

- Les abris, remises, garages..., devront être constitués d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat,
- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- Couleur des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Article 12UJ : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13UJ : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UJ : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX comporte un secteur **UXa**, où l'assainissement non collectif est autorisé.

Elle comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2UX.

Article 2UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec la proximité de zones résidentielles. **De plus, dans le seul secteur UXa**, ces constructions ne sont autorisées que si elles ne produisent que des eaux usées domestiques.
- Les constructions à usage d'habitation, si ces logements sont liés à une activité implantée dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans la construction dédiée à l'activité (à condition que les risques générés par l'activité ne soient pas incompatibles avec une occupation résidentielle),
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Les panneaux photovoltaïques sur les constructions autorisées dans la zone à condition de s'intégrer architecturalement pour une meilleure harmonie avec le cadre local.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les terrains dont la cote actuelle est inférieure à la cote des plus hautes eaux devront être remblayés de façon à ce que la cote altimétrique du terrain avant travaux soit au moins égal à 186.90 m (IGN 69),
- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits. Cette interdiction ne vise toutefois pas les dispositifs d'assainissement non collectif.
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de constructions existantes devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UX : Accès et voirie

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 (six) mètres.

Toute voie en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 30 (trente) mètres devra être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UX : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées :

a) Dans toute la zone UX, à l'exception du secteur UXa :

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

b) Dans le secteur UXa :

Eaux usées domestiques :

L'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conformément aux textes en vigueur.

Le dispositif d'épuration devra être conçu de façon pouvoir être aisément raccordé au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

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

A moins d'être implantés sur une plusieurs limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Par rapport **aux berges de la Sauer**, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des constructions existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux constructions non contiguës est exigée.

Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur maximale des constructions implantées sur limite(s) séparative(s) sera limitée à 5 mètres hors tout.

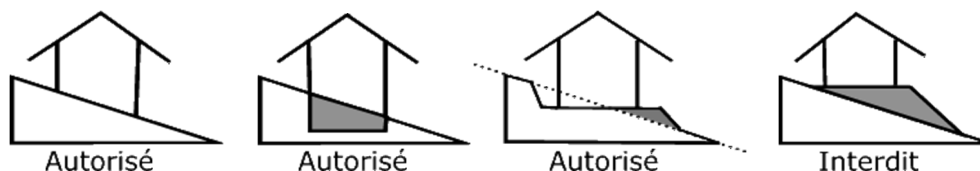
Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 UX : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.

Exemple d'utilisation du bois interdite →



Article 12 UX : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 30 (trente) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts plantés et aménagés, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

Les panneaux photovoltaïques peuvent être posés au sol s'ils sont destinés à l'autoconsommation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

**TITRE III – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AU ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation essentielle d'habitat (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'aménager, Association Foncière Urbaine,...), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Accès et voirie

Aucune voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Tout point de la façade donnant sur la voie ouverte à la circulation automobile, des constructions principales devra être implantée à une distance comprise entre 5 (cinq) et 8 (huit) mètres de l'alignement des voies et places publiques ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Les dépendances (cf. glossaire) devront s'implanter à une distance minimale de 5 (cinq) mètres.

Par rapport aux voies piétonnes ou cyclables, ainsi que par rapport aux venelles, tout point d'une construction devra être implanté à une distance minimale de 0,50 m (cinquante centimètres) de la voie existante, à modifier ou à créer.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, 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 :

- dans le secteur 1AUa : à 2 (deux) mètres,
- dans le secteur 1AUb : à 1 (un) mètre.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 70 (soixante-dix) % de l'unité foncière. Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des constructions.

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 5 (cinq) mètres. La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 9 (neuf) mètres.

Dans le cas de constructions à toit plat, la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder 6.50 mètres (six mètres et cinquante centimètres).

La hauteur des clôtures sur domaine public ne devra pas dépasser 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport au niveau de la rue.

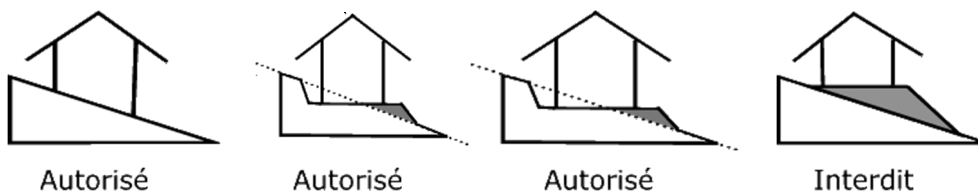
Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'intérêt collectif ou d'intérêt public,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 1AU : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- Toute construction d'habitation devra comporter un pan de toiture, un auvent ou un autre élément architectural orienté vers le Sud et permettant l'intégration d'un minimum de 4m² de panneaux solaires thermiques.
- Les toitures des volumes principaux des constructions d'habitation auront des pentes inférieures ou égales à 40°.
- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.

Exemple d'utilisation du bois interdite →



Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<u>Logement</u>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m ² de surface de plancher	1
2. Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m ² de surface de plancher	1

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 20 (vingt) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

Elle comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 1AUx : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AUx ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement.

Article 2 1AUx : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'aménager, Association Foncière Urbaine,...), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, dès lors qu'elles ne produisent que des eaux usées domestiques,
- Les constructions à usage d'habitation, si ces logements sont liés à une activité implantée dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans la construction dédiée à l'activité (à condition que les risques générés par l'activité ne soient pas incompatibles avec une occupation résidentielle),
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les terrains dont la cote actuelle est inférieure à la cote des plus hautes eaux devront être remblayés de façon à ce que la cote altimétrique du terrain avant travaux soit au moins égal à 186.90 m (IGN 69),
- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits. Cette interdiction ne vise toutefois pas les dispositifs d'assainissement non collectif.
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de constructions existantes devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AUx : Accès et voirie

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 (six) mètres.

Article 4 1AUx : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

L'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conformément aux textes en vigueur.

Le dispositif d'épuration devra être conçu de façon pouvoir être aisément raccordé au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 1AUx : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 1AUx : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7 1AUx : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 8 1AUx : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux constructions non contiguës est exigée.

Article 9 1AUx : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (cf. glossaire) ne devra pas excéder 60 (soixante) pour cent de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 1AUx : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

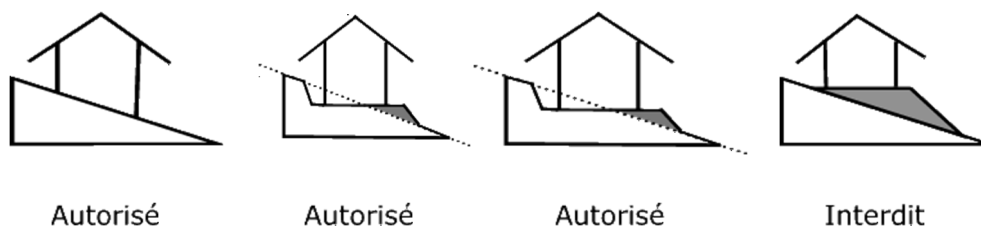
La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11 1AUx : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les rondins de bois, les madriers couchés, ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.

Article 12 1AUx : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 1AUx : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 30 (trente) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts plantés et aménagés, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AUx : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 2AU.

Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toute la zone, sauf en zone inondable :

Les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés lorsqu'ils respectent les principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

Dans la seule zone inondable repérée au plan de règlement :

- Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 2AU à 5 2AU

Sans objet

Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point d'une construction devra être édifié à une distance comprise entre 0 (zéro) et 6 (six) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, 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 2 (deux) mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

Articles 8 2AU à 13 2AU

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 2AU

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS

APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A est divisée en deux secteurs :

- le secteur **Ac**, constructible pour l'activité agricole (comportant un sous-secteur Ac1),
- le secteur **Ai** inconstructible.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone A :

- les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une superficie inférieure à 70 (soixante-dix) m², dans la limite de un par unité foncière,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les clôtures à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement. Elles ne doivent pas constituer de pièges pour la faune. Les clôtures sous formes de haies vives et d'essences locales sont favorisées.
- les panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes.

De plus, dans le secteur Ac :

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. De plus, sont également autorisées dans le **sous-secteur Ac1**, les activités de stockage et production de plaquettes bois.
- les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. La superficie cumulée des logements d'une même exploitation ne pourra excéder 200 (deux cents) mètres carrés de Surface de plancher. Ces logements ne pourront être autorisés que si les constructions à usage agricole sont préexistants.
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20

% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

La desserte des éventuelles constructions autorisées devra se faire par un carrefour d'accès unique et sécurisé depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de ces accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Disposition générale

1. Tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
2. Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de ces voies.

De plus, **par rapport aux routes départementales n° 3, 27, 503 et 925**, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 35 (trente-cinq) mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas

- à l'extension des constructions existantes, ne respectant pas ces dispositions,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'éégout du toit des **constructions à usage d'habitation** ne pourra excéder 5 (cinq) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur totale des **constructions à usage agricole** ne pourra excéder 10 (dix) mètres. La hauteur des silos ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

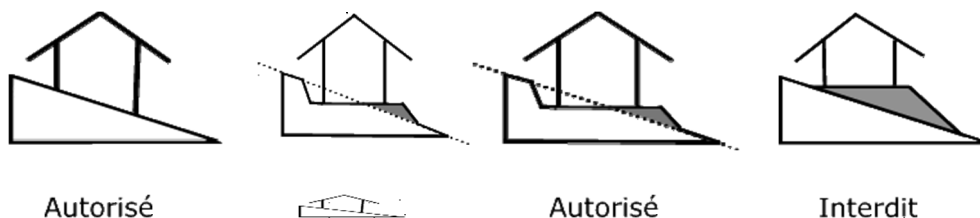
La hauteur totale des abris pour animaux ne pourra excéder 3 (trois) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole.

Article 11 A : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- L'ensemble bâti formé par les constructions (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation, ...) sera traité dans un souci **d'homogénéité d'aspect** (couleur des façades, volumétrie générale des constructions), y compris pour les toitures (pente, couleur de la couverture).
- Les abris de stockage et les hangars devront être recouverts d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.
- Les couvertures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Couleur des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Article 12 A : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces libres et plantations

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE ET FORESTIERE**

La zone N comporte :

- un **secteur Na**, correspondant aux abords de la Sauer,
- un **secteur Nb**, identifiant l'espace du Chalet du Club Vosgien,
- un **secteur Nc**, correspondant au camping,
- un **secteur Nd**, identifié au secteur Baechelacker,
- un **secteur Ne**, correspondant à des écarts bâtis,
- un **secteur Nf** repérant les espaces du Château du Fleckenstein et ses installations,
- un **secteur Ng** repérant l'écart du Gimbelhof,
- un **secteur Nj**, identifiant des espaces arrière de la zone UB,
- un **secteur Nm**, repérant les emprises militaires,
- le **secteur Ns**, correspondant à des secteurs très peu denses, à proximité immédiate des limites du bâti,
- un **secteur Nv**, comprenant un sous-secteur Nvp, identifiant les espaces de vergers à préserver.

Elle comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

Dans toute la zone N :

- les opérations inscrites en emplacement réservé,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les clôtures, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement*. Elles ne doivent pas constituer de pièges pour la faune. Les clôtures sous formes de haies vives et d'essences locales sont favorisées.
- les panneaux photovoltaïques sur les constructions existantes.

*cf. article L.372-1 du Code de l'environnement.

Dans la seule zone inondable repérée au plan de règlement :

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction existante à condition que les pièces habitables et/ou les locaux techniques (chaufferie, installation électrique, ..) soient situés hors eaux,
- Les caves à condition qu'elles ne soient pas enterrées,
- Les constructions annexes à condition qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol maximum de 20 m² et qu'elles se situent préférentiellement sur la partie la plus haute du terrain,
- les opérations inscrites en emplacement réservé, sous réserve de ne pas perturber le libre écoulement des eaux ou de ne pas aggraver la situation existante,
- Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.

De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se situer en zone inondable :

a) dans le secteur Na :

- l'aménagement et la transformation dans la limite des emprises existantes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;

b) dans le secteur Nb :

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 400 (quatre cents) m² d'emprise au sol cumulée ;

c) dans le secteur Nc :

- les terrains de camping et de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone (sanitaires, douches, gardiennage et accueil),
- les aires de jeux.

d) dans le secteur Nd

- les installations, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du P.L.U.
- le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le règlement graphique à condition que la nouvelle destination soit l'habitation (sous-destination logement uniquement), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, ou la qualité paysagère du site et ne génère pas de risques pour la ressource en eau.

e) dans le secteur Ne

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du P.L.U.
- le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le règlement graphique à condition que la nouvelle destination soit l'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, ou la qualité paysagère du site et ne génère pas de risques pour la ressource en eau.

f) dans le secteur Nf :

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées à la valorisation du site du Fleckenstein,
- les constructions et installations liées aux activités touristiques et à l'hébergement touristique ayant pour support la forêt,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les aires de jeu ouvertes au public,

g) dans le secteur Ng :

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles existantes dans la zone,
- les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restauration.

h) dans le secteur Nj :

- les remises, les abris, les garages, et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement)
- de l'habitation, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m²,
- les piscines.

i) dans le secteur Nm :

- les constructions et installations liées à l'exploitation touristique du site, d'une emprise totale inférieure à 50 (cinquante) m²,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

j) dans le secteur Ns :

- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.,
- les remises, les abris, les garages, et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement)
- de l'habitation, d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 (vingt) m²,
- les piscines,
- le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le règlement graphique à condition que la nouvelle destination soit l'habitation, dès lors que ce changement de destination

ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, ou la qualité paysagère du site et ne génère pas de risques pour la ressource en eau.

k) dans le secteur Nv:

- les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m², dans la limite d'un seul abri par unité foncière. Dans le sous-secteur Nvp, aucune nouvelle construction ne sera autorisée,
- les ruchers d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m²,
- les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une emprise au sol maximale inférieure ou égale à 35 (trente-cinq) m², dans la limite d'un seul abri par unité foncière,
- dans le sous-secteur Nvp : l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 (vingt) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

La desserte des éventuelles constructions autorisées devra se faire par un carrefour d'accès unique et sécurisé depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de ces accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 N : Desserte par les réseaux

1) Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 (quatre cents) mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

- 1) Tout point d'une construction ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
- 2) Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de cette voie.

De plus, par rapport aux routes départementales n° 3, 27, 503 et 925, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 35 (trente cinq) mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

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

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

Dans toute la zone, sauf dans la zone inondable :

Non réglementé.

Dans la zone inondable :

- L'emprise au sol maximale de toute extension de constructions existantes ne devra pas excéder 20 m².
- L'emprise au sol maximale des constructions annexes n'excèdera pas 20 m².

Article 10 N : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des extensions ou aménagements des constructions existantes ne devra pas dépasser le faîtage de la construction d'origine.

La hauteur totale des abris pour animaux ne pourra excéder 3 (trois) mètres.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes, si elles sont autorisées par le présent règlement, ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

Dans les secteurs Nc, Ne et Ng, ainsi que dans le sous-secteur Nvp, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées ne devra pas excéder celle des constructions de vocation identique, existantes sur le site.

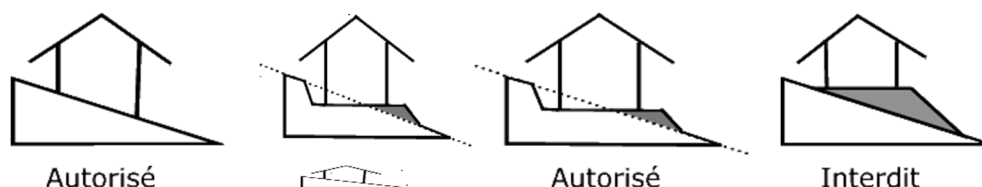
Dans le secteur Nj, la hauteur maximale des abris et autres dépendances ne devra pas excéder 4 (quatre) mètres.

Dans le secteur Nv, la hauteur maximale des abris ne pourra excéder 3 (trois) mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

Dans toute la zone :

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les pentes des toits présenteront les mêmes pentes que celles des constructions existantes.
- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- Les abris devront être recouverts d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.
- Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Couleur des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier du Secteur paysager Massif boisé élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits. Il est rappelé au pétitionnaire que les clôtures devront par ailleurs respecter les dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

De plus :

Dans les secteurs Nf et Ng :

- L'ensemble bâti formé par les constructions (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, constructions d'exploitation, ...) sera traité dans un souci **d'homogénéité d'aspect** (couleur des façades, volumétrie générale des constructions), y compris pour les toitures (pente, couleur de la couverture).

Dans le secteur Nj :

- Les abris, remises, garages..., devront être constitués d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Dans le secteur Nv :

- Les abris devront être constitués d'un bardage bois. Les bardages métalliques sont interdits.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

Article 12 N : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

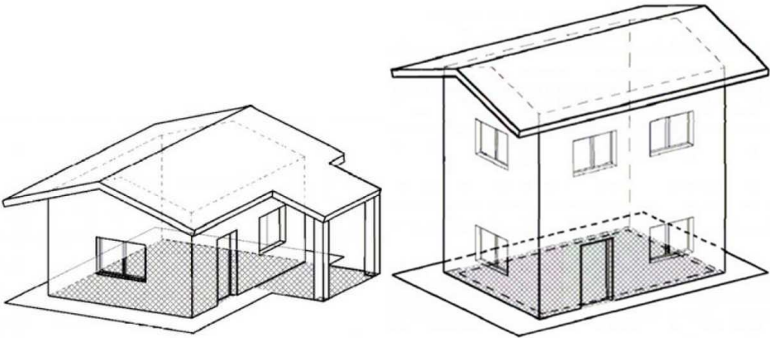
Non réglementé.

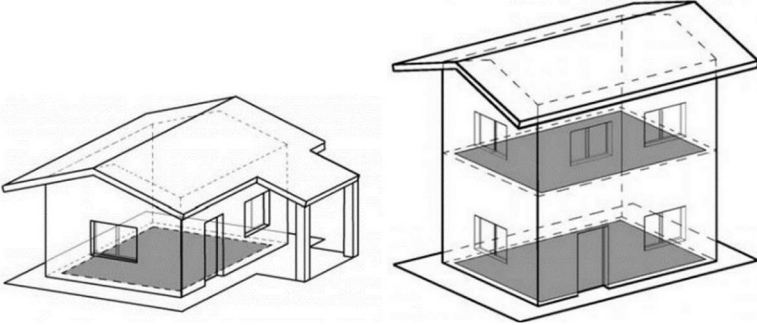
GLOSSAIRE

DEFINITIONS

<i>Mot ou expression</i>	<i>Définition</i>	<i>Article du règlement</i>
Affouillements et exhaussements du sol	Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres. Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.	1, 2
Aires de stationnement, dépôts de véhicules	Parcs de stationnement publics ou privés, Dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux, ..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)	1, 2
Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement	(s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité) Il s'agit de permettre l'évolution des constructions existantes dans leur configuration d'origine, dans la limite de 30 % de la Surface de plancher de la construction d'origine. Exemple : une construction édifiée à moins de deux mètres de la limite séparative pourra s'étendre dans le prolongement de la construction d'origine à moins de deux mètres de la limite séparative. De même, une construction recouverte d'une toiture à 38° pourra être étendue avec une toiture respectant la même pente. Si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.	6, 7, 9, 10, 11
Alignement	Limite entre le domaine public et la propriété privée.	6

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Clôture	<p>Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.</p> <p>Sont soumis à déclaration préalable de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, lices, échaliers.</p> <p>Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.</p>	10, 11
Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)	Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.	14
Constructions	<p>Tous travaux, ouvrages ou installations (***) entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.</p> <p>Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.</p>	
Construction annexe	Construction ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation, tel un garage, un abri (vélos, poubelles, bois,), une remise (outils de jardin, de bricolage,..), ...	1, 2, 6, 7
Construction isolée	Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine,)	1, 2
Contiguïté	<p>Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.</p> <p>Toutefois, les constructions réunies par un élément architectural ou un auvent ne peuvent être considérées comme ne constituant qu'une seule construction.</p>	

Mot ou expression	Définition	Article du règlement
Dépendance	Est considéré comme dépendance toute construction, accolée ou non à la construction principale, non destinée à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 (vingt) m ² , d'une hauteur maximale à la gouttière de 2.50 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. Lorsque la construction à édifier excède ces dimensions, # elle est considérée comme une <u>construction principale</u> .	
Emprise au sol	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. De même, les constructions enterrées telles que sous-sols ou piscines n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.  https://blog.urbassist.fr	9 et 2
Engobée (tuile)	Se dit d'une tuile qui a subi un traitement de surface d'engobage et qui lui confère un aspect brillant.	11
Extension mesurée	Extension de Surface de plancher d'une construction existante restant subsidiaire par rapport à la surface de plancher initiale de celle-ci (30 % maximum).	1, 2
Limite d'emprise	Limite de fait entre un terrain et une voie privée.	6

<p>Occupations et utilisations du sol (O.U.S.)</p>	<p>Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les O.U.S., certaines d'entre elles relèvent d'autres législations.</p> <p>Les O.U.S. directement concernées par le PLU. sont celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle.</p> <p>Toutefois, le PLU peut exceptionnellement édicter des règles relatives à des occupations ou utilisations du sol non soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ces règles sont justifiées par un intérêt général et des motifs d'urbanisme.</p> <p>Bien que ces occupations et utilisations du sol ne fassent l'objet d'aucun contrôle préalable, leur exécution en infraction aux règles du plan d'occupation des sols peut être sanctionnée pénalement, conformément au Code de l'Urbanisme.</p>	<p>1, 2</p>
<p>Surface de plancher</p>	<p>La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades de la construction.</p>  <p><i>https://blog.urbassist.fr</i></p>	<p>13</p>
<p>Terrain</p>	<p>Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant (c'est à dire non traversé par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire.</p> <p>Encore appelé unité foncière ou îlot de propriété.</p>	
<p>Voies et emprises publiques</p>	<p>Le statut de voie répond à deux critères cumulatifs : desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.</p> <p>Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, c'est à dire toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, autoroutes, routes, chemins, places, parcs de stationnement annexés à la voirie,...).</p>	<p>6</p>

* Termes ou expressions eux-mêmes définis dans le glossaire.

(**) Les travaux, ouvrages ou installations exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement.