

COMMUNE DE RANGEN
36 RUE PRINCIPALE
67310 RANGEN

PLAN LOCAL D'URBANISME **REGLEMENT**

REVISION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 20/12/2023,



A Rangen,


Le Maire,
Léon HEITMANN

Réalisation

LE PHIL SAS

21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan	5
Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Champ d'application du présent règlement.....	6
Article 5 : Adaptations mineures	6
Article 6 : Emplacements Réservés	6
Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP).....	7
Article 8 : Risques naturels.....	7
Article 9 : Permis de démolir	7
Article 10 : Droit de préemption urbain	7
Article 11 : Reconstruction à l'identique	7
Article 12 : Règles spécifiques en cas de demande de permis de construire ou d'aménager conjointe (R151-21).....	7
Article 13 : Petit patrimoine rural protégé au titre de l'article L151-19 du CU.....	8
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES	10
Article 1 : Équipements et réseaux.....	10
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie	10
B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux	11
C. Stationnement des véhicules	12
Article 2 : Dispositions applicables dans les secteurs à risques de ruissellement	14
A. Occupations et utilisation du sol interdites	14
B. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières	14
TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA	16
Article UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	16
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions	18
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB.....	23
Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	23
Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions.....	24
Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UX	29
Article UX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	29
Article UX 2 : Volumétrie et implantation des constructions	31
Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
Chapitre I : Règlement applicable à la zone AU	33
Article AU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	33
Article AU 2 : Volumétrie et implantation des constructions	35
Article AU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
Chapitre I : Règlement applicable à la zone A	38
Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	38
Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions	40
Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
TITRE VI DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	42
Chapitre I : Règlement applicable à la zone N	42
Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité	42
Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions	43
Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME	45
LISTES DES ESSENCES LOCALES	47

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Rangen.

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

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
5. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

- 1 . Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant un secteur de zone **UBr**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant un secteur de zone **UXs**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;

Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **AC et ACs** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre VI du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- 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 telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdits toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

La commune de Rangen est concernée par des risques lié au ruissellement des eaux pluviales. L'aléa moyen de retrait gonflement des sols argileux est présent sur l'intégralité du ban communal. Conformément au décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, une étude géotechnique préalable est obligatoire dans les zones d'aléa moyen ou fort.

Article 9 : Permis de démolir

Les dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres définis par décret du Conseil d'État, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 10 : Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Article 11 : Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 12 : Règles spécifiques en cas de demande de permis de construire ou d'aménager conjointe (R151-21)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Article 13 : Petit patrimoine rural protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le petit patrimoine culturel et le patrimoine lié à l'eau ont été recensés pour être protégés.

Prescriptions de protection

Les calvaires, le Bildstoeckel et le lavoir identifiés comme éléments caractéristiques du petit patrimoine rural doivent être conservés. Ils ne peuvent être détruits mais peuvent être déplacés dans un rayon de 20 m de leur emplacement actuel.

Carte du petit patrimoine rural protégé



Article 14 : Éléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les arbres isolés protégés présentent un intérêt paysager important. Remarquables de part leur tailles, leurs essences et leurs implantations, ils contribuent à la qualité de la structure paysagère aussi bien en milieu urbain, qu'en milieu ouvert.

Un chêne remarquable a été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Prescriptions de protection

L'arbre identifié comme élément caractéristique du paysage doit être conservé. Son entretien est autorisé (élagage), tant que l'élément conserve le caractère pour lequel il bénéficie d'une protection.

En cas de dégradation, l'arbre sinistré sera remplacé par un nouvel arbre de la même espèce.

Carte des éléments du patrimoine arboré



TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES

Article 1 : Équipements et réseaux

A. Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage (instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil), présentant une dimension suffisante et adaptée aux constructions à édifier.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. L'accès sur les voies publiques sera implanté de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Dispositions particulières

4. Les dispositions 1 et 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de moins de **50 m²** d'emprise au sol situées en zones A et N.

Voirie publique ou privée :

En zone U

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

En zone AU

6. La voirie principale de l'opération d'aménagement devra présenter une largeur minimale de 7 mètres.

B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

En zones U et AU

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

En zones A et N

2. La disposition 1 ne s'applique pas aux constructions et installations isolées et éloignées du réseau public d'eau potable. Cependant, l'alimentation en eau doit se faire à l'aide d'un puits conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

3. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction sur une parcelle desservie par les réseaux.
4. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
5. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.
6. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux de ruissellement :

7. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier chaque fois que cela est possible. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve de justification et d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.
8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.
9. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux ayant ruisselé sur des voies ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés ne nécessitent pas de traitement particulier en association avec une gestion intégrée des eaux pluviales. Si le recours à une telle gestion n'est pas possible ou en cas de contexte

environnemental présentant une sensibilité particulière, ces eaux pourraient faire l'objet d'un traitement préalable avant rejet, conformément aux normes en vigueur.

10. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Électricité et télécommunications :

11. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.
13. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

En zone AU

14. Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés.

C. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. Les places de stationnement doivent être directement accessibles depuis la rue. La superficie de chaque place de stationnement sera d'au moins 12,5 m².

Le nombre de places minimale de stationnement imposé est reporté dans le tableau ci-après.

Dispositions applicables à toutes les zones :

HABITAT

	Type d'occupation du sol	Nombre minimum de places
Habitat	- par logement de moins de 70 m ² de surface de plancher - par logement de 70m ² à 200 m ² de surface de plancher - par logement de plus de 200 m ² de surface de plancher	2 3 4

Dans le cas où l'extension ou la division d'une habitation engendre la création d'un logement supplémentaire, le nombre de place de stationnement à créer devra se conformer aux dispositions ci-dessus.

Stationnement des deux roues :

Pour chaque construction nouvelle comprenant plus de 4 logements, il est exigé la création d'un garage à vélos couvert, d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins 2 vélos par logement.

ACTIVITES DE SERVICES ET COMMERCE

	<i>Type d'occupation du sol</i>	<i>Nombre minimum de places</i>
Hébergement hôtelier ou touristique	- par chambre	1
Restauration	- Restaurant : pour 10 sièges	3

Article 2 : Dispositions applicables dans les secteurs à risques de ruissellement

A. Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées au titre B ci-dessous :

1. Les affouillements et exhaussement du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise.
2. La création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de locaux en vue du stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
3. Tout dépôt ou stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellement ou par les coulées de boues.
4. Les accès et les rampes d'accès aux constructions à dénivelé négatif.
5. La démolition de murs pleins sur rue, sauf si une justification démontre qu'elle n'aggrave pas l'exposition aux risques liés au ruissellement pour soi-même ou pour autrui.
6. La création de sous-sol.

B. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

1. Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - qu'il s'agisse d'un ouvrage d'intérêt collectif et de service public.
 - d'une justification technique s'appuyant sur une étude hydraulique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet.
 - de la mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaires.
2. Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans les différents secteurs à condition qu'ils ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.
3. Les places de stationnement, à condition d'être implantées au-dessus du niveau fini de la chaussée.
4. Les clôtures, à condition qu'elles soient à claire voie (transparence hydraulique).
5. Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau.
6. Les réseaux techniques d'intérêt général de transport d'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et ruissellements et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.
7. L'extension non limitée des constructions existantes et les constructions nouvelles à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.

8. Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitat, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel.
9. Les appentis et les constructions annexes à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation pour soi-même et pour autrui.
10. Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel

TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

Préambule

La zone UA recouvre le tissu ancien de RANGEN. Elle correspond à la zone urbanisée la plus densément bâtie. Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des commerces et des équipements. Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti existant en respectant les formes urbaines typiques de la zone.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

Article UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole sauf celle mentionnée à l'alinéa 4 de l'article UA 1.2.
3. Les constructions et installations à destination d'entrepôt.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 de l'article UA 1.2.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - Le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - Les garages collectifs de caravanes,*
 - Les parcs d'attractions ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. La destruction des Calvaires, des oratoires, des fontaines et des lavoirs identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme comme éléments caractéristiques du petit patrimoine rural est interdite. Ils peuvent être déplacés dans un rayon de 20 m de leur emplacement actuel conformément à l'article 13 des dispositions générales.

* Les garages collectifs désignent des garages d'au moins deux caravanes bénéficiant d'un service de gardiennage payant ou non.

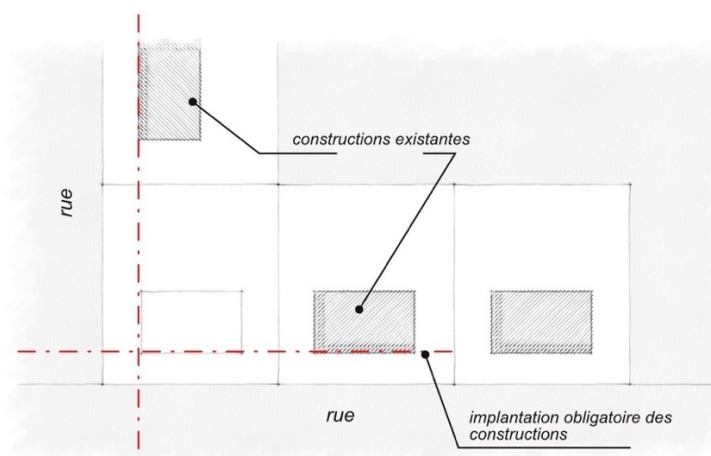
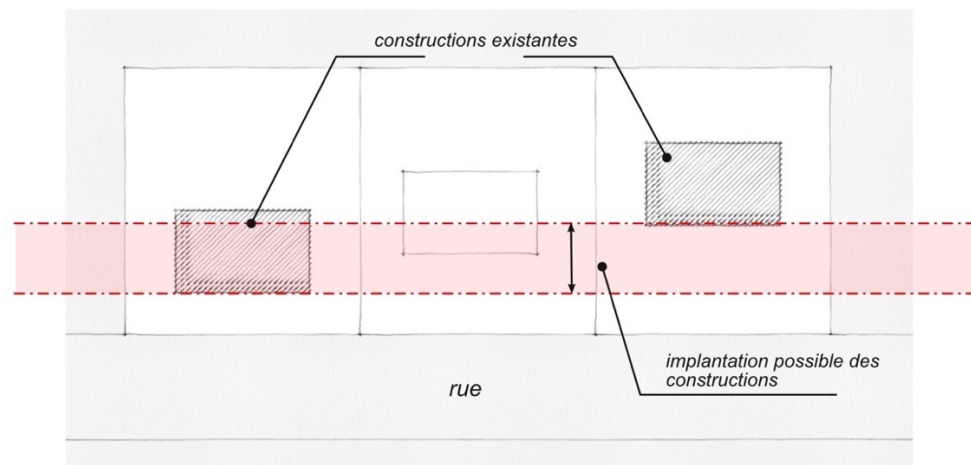
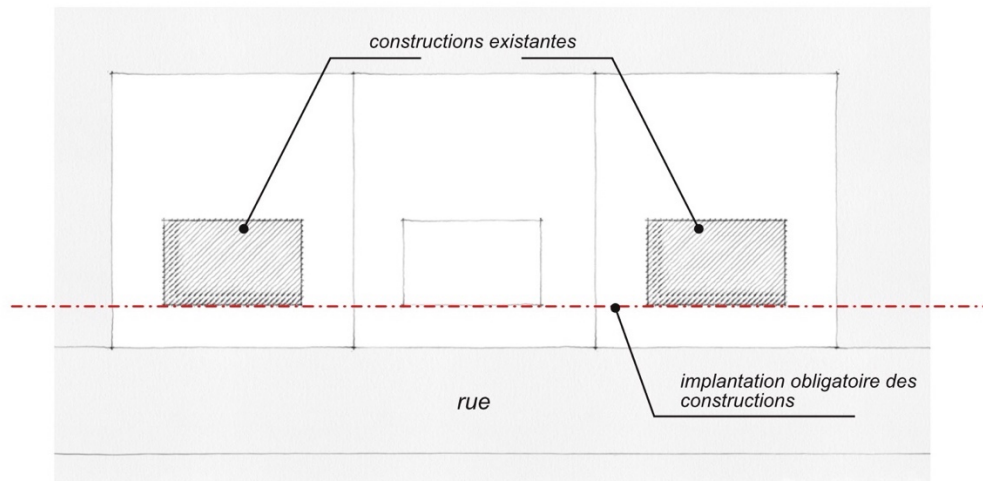
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination de commerces et d'activités de services, d'industrie et d'entrepôt, à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
4. Les constructions à destination d'une activité agricole de maraîchage sont admises ;

Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier

1. Les constructions ou installations doivent s'implanter, en tout point du bâtiment, en respectant la ligne de construction définie par les constructions voisines.



Illustrations de la règle d'implantation selon 3 cas de figure.

2. En cas d'absence de ligne de construction, tout point de la façade donnant sur la voie devra être situé entre 5 et 7 mètres.
3. Les débords de toitures sont autorisés sur l'espace public à condition de ne pas excéder 0,4 mètre de profondeur et d'être situés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie publique.

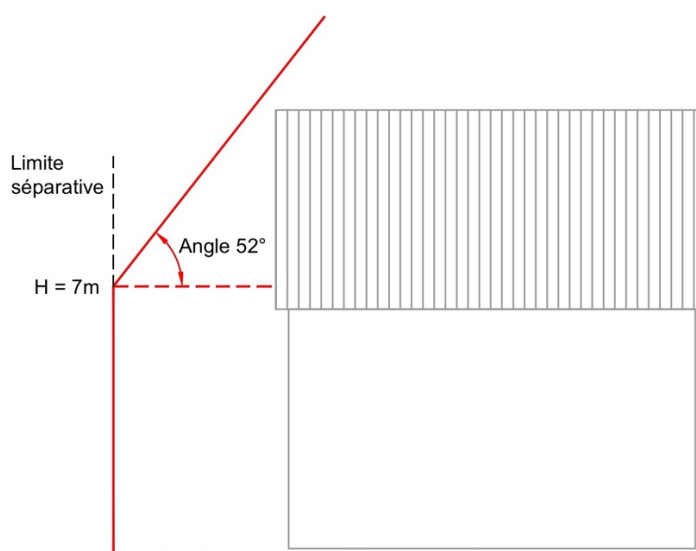
Dispositions particulières

4. Il est possible toutefois d'implanter la construction principale avec un alignement à 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, si la configuration parcellaire ou la topographie ne permettent pas de créer une place de stationnement non couverte ailleurs sur la parcelle.
5. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
6. Il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques dans les angles de rue, les virages accentués ou croisement de voies.
7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 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.

Gabarit d'implantation des constructions



2. Toutefois, au-delà d'une profondeur de 30 mètre comptée à partir de la voie publique, ne peuvent s'implanter sur limite séparative que les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres au droit de cette limite.

3. Les bâtiments jouxtant les limites séparatives doivent être implantés, au nu de la façade selon un recul de 0,4 mètre à 1 mètre. La gouttière peut être implantée jusqu'en limite séparative.
4. Dans les autres cas, la distance comptée depuis la limite séparative devra être au moins égale à 2 mètres.
5. Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres au droit du bassin.
6. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
7. Les abris de jardin pourront s'implanter sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur et 25m² d'emprise au sol.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit et **12 mètres au faîtage**.
4. Lorsque les bâtiments annexes ou les extensions sont couverts d'une toiture plate, elles ne peuvent excéder 4 mètres de hauteur au sommet de l'acrotère.
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales :

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 55°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes, ni aux extensions.
3. La couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles. Les tuiles utilisées devront être plates. Les tuiles canal, dites « romaines », sont proscrites.
4. Les toitures plates sont autorisées uniquement pour les annexes ne dépassant pas 4 mètres de hauteur au sommet de l'acrotère.
5. Les toitures plates sont autorisées pour les extensions ne dépassant pas 4 mètres de hauteur au sommet de l'acrotère et limitées à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale.
6. Les lucarnes, éléments de liaison, cage d'escalier, avant-corps, partie de bâtiment à un seul niveau... peuvent être couverts d'un toit plat dans la limite de 15 % de la surface totale projetée de la toiture.

Façades :

7. Les colombages des constructions principales anciennes ne doivent pas être recouverts.
8. L'utilisation de couleurs vives est interdite.
9. L'ensemble des façades des abris de jardin devra être traité avec soin et de manière uniforme.

Remblais :

10. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
11. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel.

12. Les enrochements sont interdits.

Clôtures :

Rappel : l'installation d'une clôture est concernée par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux (DP)

13. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. Cette hauteur sera calculée à partir du terrain naturel constaté à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
14. Les murs-bahuts n'excéderont pas une hauteur de 1 mètre. Les murs pleins sont interdits.

En limite de rue :

15. Les clôtures ne sont pas obligatoires, néanmoins, la limite entre l'espace public et l'espace privé doit impérativement être matérialisée en limite de propriété.

Ouvrages techniques :

16. Les ouvrages techniques (antennes, paraboles, collecteur d'eaux pluviales, stockage des déchets ménagers, pompes à chaleur, climatiseurs ...) devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Rappel : Suivant les orientations nationales, la doctrine régionale Grand-Est préconise de gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, de procéder a minima à l'infiltration et/ou réutilisation systématique des petites pluies[†], en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord du gestionnaire du réseau.

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie de terrain de plus de 4 ares doivent être libres de toute construction.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace végétalisé sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les haies monospécifiques sont interdites. A minima, les haies seront composées de différentes essences végétales locales (cf. liste en annexe).

[†] petite pluie, ou pluie courante, ou pluie faible, est définie régionalement comme une lame d'eau journalière inférieure ou égale à 10 mm

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

Préambule

La zone UB recouvre une zone urbaine contemporaine.

Il s'agit d'une zone majoritairement résidentielle pouvant accueillir des équipements publics.

Elle comprend un secteur de zone UBr, où s'applique des dispositions spécifiques pour prendre en compte les eaux de ruissellement.

Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

Article UB 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole sauf celle mentionnée à l'alinéa 4 de l'article UB 1.2.
3. Les constructions et installations à destination d'entrepôt.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 de l'article UB 1.2.
6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - Le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les parcs d'attractions ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
7. La destruction des Calvaires, des oratoires, des fontaines et des lavoirs identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme comme éléments caractéristiques du petit patrimoine rural est interdite. Ils peuvent être déplacés dans un rayon de 20 m de leur emplacement actuel conformément à l'article 13 des dispositions générales.

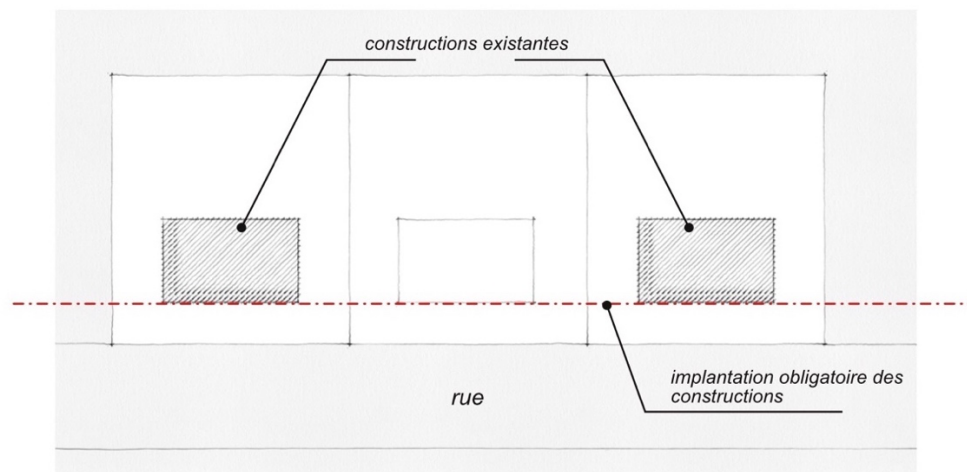
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

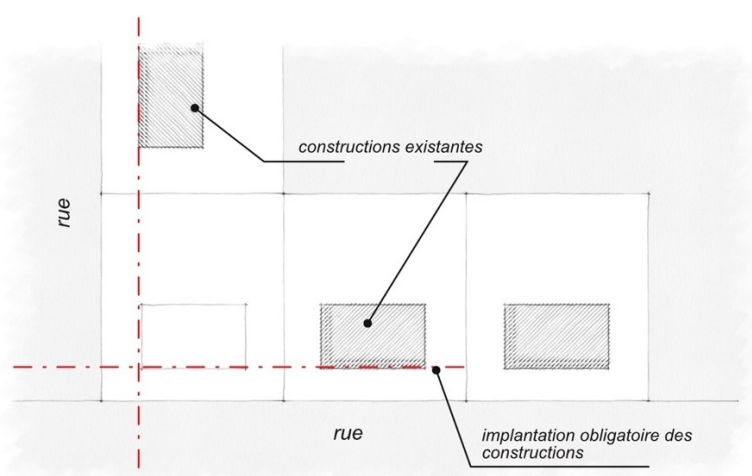
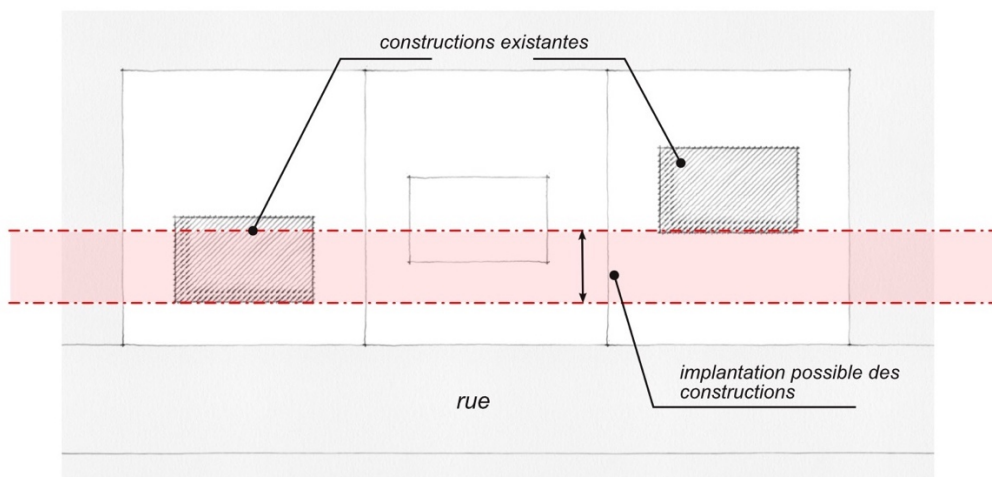
1. Les constructions à destination de commerces et d'activités de services, d'industrie et d'entrepôt, à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
4. Les constructions à destination d'une activité agricole de maraîchage sont admises ;

Article UB 2: Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier

1. Les constructions ou installations doivent s'implanter, en tout point du bâtiment, en respectant la ligne de construction définie par les constructions voisines.





Illustrations de la règle d'implantation selon 3 cas de figure.

2. En cas d'absence de ligne de construction, tout point de la façade donnant sur la voie devra être situé entre 5 et 7 mètres
3. L'implantation des annexes est interdite en limite de voie publique. Elles devront respecter un recul minimal de 5 mètres.

Dispositions particulières

1. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions s'implanteront, au nu de la façade, avec un recul minimal de 3 mètres des limites séparatives. Cette règle s'applique également aux annexes, sauf aux abris de jardins.
2. Les abris de jardins pourront s'implanter sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur et 25 m² d'emprise au sol.
3. Le bâtiment à construire pourra, par exception, être implanté au nu de la façade, entre 1 et 3 mètres par rapport à une des limites séparatives latérales, La gouttière peut être implantée à 0,4 mètres de la limite séparative.
4. L'adossement d'un bâtiment contre un bâtiment déjà implanté sur limite est autorisé dans le respect de sa volumétrie.
5. En cas d'opération groupée, de maisons bi-famille ou de maisons en bande, la construction sur limite est admise à condition que la hauteur sur limite à l'intérieur de l'opération ne dépasse pas 5 mètres.

Dispositions particulières

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
7. Toutefois, il est possible de déroger à l'alinéa 1, si la règle de prospect pour un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, n'est pas respectée. Il est possible de rehausser le bâtiment dans le respect de l'article UB 2.3 sur la hauteur des constructions.
8. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

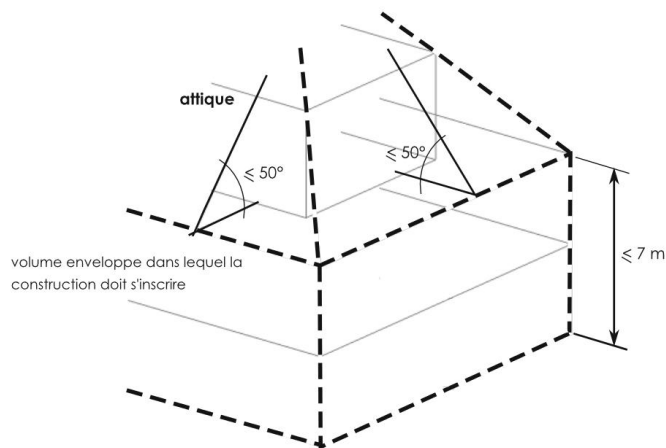
3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



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

Article UB 3: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales :

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. La couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles. Les tuiles utilisées devront être plates. Les tuiles canal, dites « romaines », sont proscrites.
3. Les toitures plates sont autorisées.

Façades :

4. L'utilisation de couleurs vives est interdite.
5. L'ensemble des façades des abris de jardin devra être traité avec soin et de manière uniforme.

Remblais :

6. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et les affouillements de sol.
7. Les enrochements devront être réalisés au moyen de pierres naturelles.

8. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel.

Clôtures :

Rappel : l'installation d'une clôture est concernée par le dépôt d'une déclaration préalable de travaux (DP)

9. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. Cette hauteur sera calculée à partir du terrain naturel constaté à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
10. Les murs-bahuts n'excéderont pas une hauteur de 1 mètre. Les murs pleins sont interdits.

En limite de rue :

11. Les clôtures ne sont pas obligatoires, néanmoins, la limite entre l'espace public et l'espace privé doit impérativement être matérialisée en limite de propriété.

Ouvrages techniques :

12. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Rappel : Suivant les orientations nationales, la doctrine régionale Grand-Est préconise de gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, de procéder a minima à l'infiltration et/ou réutilisation systématique des petites pluies[‡], en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord du gestionnaire du réseau.

Dispositions générales

4. 30% au moins de la superficie de terrain de plus de 4 ares doivent être végétalisés.
5. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace végétalisé sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
6. Les haies monospécifiques sont interdites. A minima, les haies seront composées de différentes essences végétales locales (cf. liste en annexe).

[‡] petite pluie, ou pluie courante, ou pluie faible, est définie régionalement comme une lame d'eau journalière inférieure ou égale à 10 mm

Chapitre III : Règlement applicable à la zone UX

Préambule

La zone UX recouvre une zone urbaine pouvant accueillir des constructions et installations nécessaires au développement de l'activité économique.

Elle comprend un secteur de zone UXs dans lequel, seul le stockage est admis.

Article UX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article UX1 2 sont interdites.
2. A l'exception du sous-secteur de zone UXs, les dépôts à ciel ouvert de matériaux de toutes natures sont interdits.
3. Toute nouvelle construction est interdite dans le secteur de zone UXs.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

1. Seules les constructions et installations présentant la sous-destination entrepôt sont admises dans la zone à condition d'être compatible avec le voisinage d'exploitation agricole.
2. Dans le secteur de zone UXs, seuls les dépôts de minéraux et de déchets non dangereux inertes issus de chantiers, à condition qu'ils soient nécessaires et/ou en lien avec une activité de travaux publics.
3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
4. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.

Article UX 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier

1. Les constructions s'implanteront, au nu de la façade, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique et privée.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

Dispositions générales :

1. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder 16 mètres.
2. La hauteur maximale des installations techniques telles que les silos ne pourra excéder 16 mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales :

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Façades :

2. L'utilisation de couleurs vives blanches, ou réfléchissantes est interdite.

2. Espaces libres et plantations

Rappel : Suivant les orientations nationales, la doctrine régionale Grand-Est préconise de gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, de procéder a minima à l'infiltration et/ou réutilisation systématique des petites pluies[§], en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord du gestionnaire du réseau.

Disposition générale

1. Les parcelles privées devront être affectées d'un pourcentage égal ou supérieur à 20% de la surface totale du terrain en espaces verts (espaces plantés de haies, buissons, fleurs, arbres... ; espaces engazonnés et perméables à la pluie).
2. Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des plantations de arbustives et arborées d'essences locales, de taille proportionnelle au stockage. Elles sont constituées d'un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce que l'aire de stockage ne soit pas perceptible depuis l'espace public.

[§] petite pluie, ou pluie courante, ou pluie faible, est définie régionalement comme une lame d'eau journalière inférieure ou égale à 10 mm

TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : Règlement applicable à la zone AU

Préambule

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opération d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités ne générant pas de nuisances, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

Article AU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination de commerce de gros, et les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 4 de l'article AU 2.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation :

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

3. Les constructions, les aménagements et les extensions à destination d'activités commerciales, et artisanales à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou nécessaires aux fouilles archéologiques ;
6. Les annexes, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ;

Article AU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier

1. Les constructions s'implanteront, en tout point du bâtiment, avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique
2. Les garages s'implanteront avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être édifiées soit :
 - sur une seule limite séparative latérale
 - à au moins 1,9 mètre de la limite séparative.
2. Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres au droit du bassin.
3. Les abris de jardin pourront s'implanter sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur et 25m² d'emprise au sol.

3. Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 % de l'unité foncière.

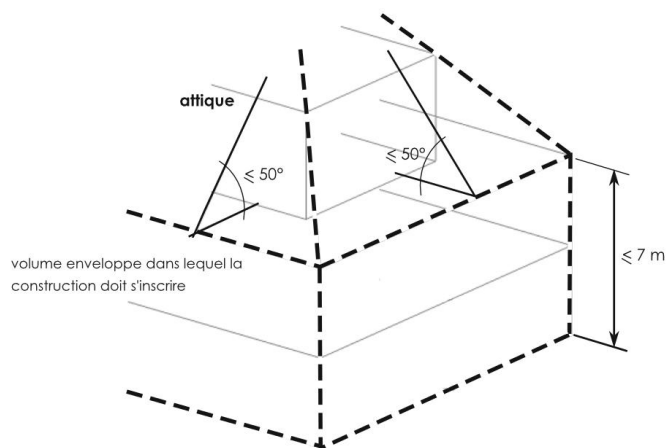
4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.
4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres**.
5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



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

Article AU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
2. Les toitures plates sont autorisées.
3. La couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles. Les tuiles utilisées devront être plates. Les tuiles canal, dites « romaines » sont proscrites.

Façades :

4. L'utilisation de couleurs vives est interdite.
5. L'ensemble des façades des abris de jardin devra être traité avec soin et de manière uniforme.

Remblais :

6. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
7. Les enrochements sont interdits pour les remblais en limite de voie publique.
8. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des

constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel.

Clôtures :

9. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. Cette hauteur sera calculée à partir du terrain naturel constaté à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
10. Les murs-bahuts n'excéderont pas une hauteur de 1 mètre. Les murs pleins sont interdits.

En limite de rue :

11. Les clôtures ne sont pas obligatoires, néanmoins, la limite entre l'espace public et l'espace privé doit impérativement être matérialisée en limite de propriété.

Ouvrages techniques :

13. Les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Ils devront avoir une teinte approchant celle de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

2. Espaces libres et plantations

Rappel : Suivant les orientations nationales, la doctrine régionale Grand-Est préconise de gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, de procéder a minima à l'infiltration et/ou réutilisation systématique des petites pluies**, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord du gestionnaire du réseau.

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie du terrain doivent être perméables aux eaux pluviales.
2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace végétalisé sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.
3. Les haies mono spécifiques sont interdites. A minima ; les haies seront composées de différentes essences végétales locales (cf. liste en annexe).

** petite pluie, ou pluie courante, ou pluie faible, est définie régionalement comme une lame d'eau journalière inférieure ou égale à 10 mm

TITRE V DISPOSITION applicables aux zones agricoles

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

Préambule

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur de zone AC (agricole constructible) et un secteur de zone ACs (agricole constructible pour les bâtiments agricoles de stockage).

Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article A1 2 sont interdites.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Un seul accès est autorisé sur la RD 68

Occupations et utilisations du sol admises sous condition :

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques, ainsi que pour les travaux écologiques.
3. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux et aménagements nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
4. En secteur de zone AC, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
5. En secteur de zone AC, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
6. En secteur de zone ACs, seules les constructions et installation de stockage nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont admises. Les bâtiments d'élevage y sont interdits.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

8. Les abris de pâture à condition :

- qu'ils soient ouverts en permanence sur au moins un côté ;
- que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
- que leurs emprises au sol soient inférieures à 30 m² ;
- et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.

9. Les annexes à condition :

- qu'elles soient liées aux habitations préexistantes ou admises dans la zone ;
- que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
- que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m² ;
- que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
- et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants.

10. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

11. Les changements de destinations des bâtiments agricoles identifiés au plan graphique vers les 2 sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, entrepôt.

Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier

1. Par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique et privée, les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.
2. Hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe de la RD 68 et la RD 768 devra être respecté.
3. Hors agglomération, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe de la RD 25 devra être respecté pour les habitations et un recul de 20 mètres devra être respecté pour les autres constructions.

Dispositions particulières :

4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale de toutes les constructions ne peut excéder **16 mètres** au point le plus haut de la construction.
4. La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.

Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Toitures et façades des bâtiments agricoles :

1. Les bâtiments d'exploitation agricole seront couverts de pans de toiture présentant, un angle compris entre 11° et 20°. Il sera possible de déroger à cette règle dans le cas d'un projet d'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture (photovoltaïque)
2. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
3. Toutes les façades des bâtiments et de leurs annexes doivent être traitées avec le même soin.

Toitures des constructions à vocation d'habitation :

4. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.
5. Les toitures plates sont autorisées.

2. Espaces libres et plantations

Rappel : Suivant les orientations nationales, la doctrine régionale Grand-Est préconise de gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, de procéder a minima à l'infiltration et/ou réutilisation systématique des petites pluies^{††}, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et la réutilisation) ;
 - Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
 - Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord du gestionnaire du réseau.
1. Les espaces non bâtis devront être aménagés ou plantés.
 2. Tout projet devra faire l'objet d'un aménagement paysager et de plantations permettant l'insertion paysagère des constructions.
 3. En secteur de zone ACs, 30% au moins de la superficie du terrain doivent être perméables aux eaux pluviales.

^{††} petite pluie, ou pluie courante, ou pluie faible, est définie régionalement comme une lame d'eau journalière inférieure ou égale à 10 mm

TITRE VI DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

Préambule

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics. Elle représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère. Elle s'étend au sud du ban, sur le coteau de Hoehngoeff présentant une mosaïque de milieux ouverts.

Article N 1: Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières à l'article N1 2 sont interdites.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Sont admis sous condition dans toute la zone :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques, ainsi que pour les travaux écologiques.
2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux et aménagements nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
3. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
4. Les opérations de renaturation du cours d'eau.
5. Les opérations inscrites en emplacements réservés ;
6. Les abris de pâture à condition :
 - qu'ils soient ouverts en permanence sur au moins un côté ;
 - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
 - que leurs emprises au sol soient inférieures à 30 m² ;
 - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres

Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier

1. Par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique et privée, les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.
2. Hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe de la RD 68 et la RD 768 devra être respecté.
3. Hors agglomération, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe de la RD 25 devra être respecté pour les habitations et un recul de 20 mètres devra être respecté pour les autres constructions.

Dispositions particulières :

4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions en tout point de la construction doit se faire en respectant un recul minimal de 2 mètres.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur des constructions projetées s'apprécie à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation.
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout principal du toit** et **12 mètres au point le plus haut de la construction**.
4. Pour les antennes-relais, la hauteur maximale est portée à 40 m

Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

1. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.
2. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
3. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Aménagement d'ensemble

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, sans faire référence à une procédure particulière, dans le cadre d'un projet global. De ce fait, l'aménagement d'ensemble s'oppose à l'urbanisation au coup par coup d'une zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Entrepôt

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. L'entrepôt est donc lié à une activité économique. L'entrepôt est une sous destination de la destination : « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

LISTES DES ESSENCES LOCALES

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