

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

RATZWILLER

REGLEMENT

ELABORATION DU PLU APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28/10/2022,

A Ratzwiller,

le Maire,
Thierry DEHLINGER

Accompagnement technique :



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest
1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE

Bureaux d'études :



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
Société anonyme
1 rue de la Loire - BP 40110
67433 KILBACH Cedex - FRANCE
Tel : 03 88 67 55 55
www.ote.fr





IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16272	Page : 2/66
A	02/2018	Création	OTE -	Sonia FACEN	SF			URB1	
B	06/2018	PPA	OTE -	Sonia FACEN	SF				
C	09/2018	Arrêt	OTE -	Sonia FACEN	SF				
D	02/2020	Approbation	OTE -	Sonia FACEN	SF				
E	09/2022	Approbation 2	OTE -	Léa DENTZ	LD				
Document2									



Sommaire

TITRE I -	DISPOSITIONS GENERALES	5
	Section 1 - Champ d'application territorial du règlement	6
	Section 2 - Division du territoire en zones	6
	Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal	9
	Section 4 - Lexique	10
TITRE II -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
	Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	26
	Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	26
	Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
	Section 3 - UA - Equipements et réseaux	32
	Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB	34
	Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	34
	Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
	Section 3 - UB - Equipements et réseaux	38
	Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur UE	40
	Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	40
	Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
	Section 3 - UE - Equipements et réseaux	42
	Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UJ	45
	Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	45
	Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
	Section 3 - UJ - Equipements et réseaux	48
TITRE III -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	51
	Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	52
	Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	54
	Section 3 - A - Equipements et réseaux	56



TITRE IV -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	59
Section 1 - N-	Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités	60
Section 2 - N -	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
Section 3 - N -	Equipements et réseaux	65



Titre I - Dispositions générales



Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Ratzwiller du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67385).

Section 2 - Division du territoire en zones

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

2.1. - Zone urbaine

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA : centre ancien ;
- UB : extension récente ;
- UE : espace dédié aux équipements publics ;
- UJ : espace de jardin.

2.2. - Zone agricole

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- A : espace agricole de grandes cultures,
- AC : espace agricole constructible,
- AP : espace agricole de prairie et pâturage.

2.3. - Zone naturelle et forestière

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- NF : espace dédié à la forêt,
- NV : espace de vergers,
- NX : espace où existe une activité,
- NL : espace de loisir.

2.4. - Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont notés NL (espace de loisir) et NX (espace où existe une activité).



2.5. - Autres périmètres

Emplacement réservé

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le règlement graphique.

Élément paysager à protéger

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'est soumis à aucun régime d'autorisation à une demande d'autorisation préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le règlement graphique sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés et décrits dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales particulières.

Élément de continuité écologique

Le règlement graphique peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les éléments de continuité écologique sont repérés au règlement graphique. Ils bénéficient de règles particulières.

Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal

Aléa retrait-gonflement d'argiles

La commune de Ratzwiller est concernée par un niveau d'aléa faible à moyen ; ce risque est cartographié dans le rapport de présentation et les recommandations s'y rapportant sont dans le rapport de présentation.



Section 4 - Lexique

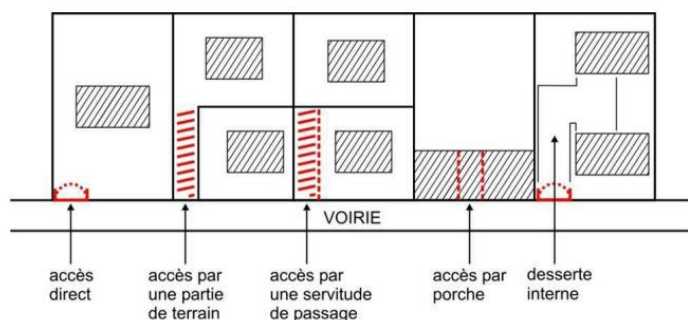
Avertissement : les définitions mentionnées ci-après sont issues du lexique national et complétées par des définitions applicables pour le présent règlement. Ces dernières explicitent la manière dont doivent être interprétés les termes utilisés dans le présent document.

Accès

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, il correspond au linéaire :

- de façade du terrain, il s'agit d'un accès de type portail ;
- de l'espace ouvert, il s'agit de la bande de terrain ou de la servitude de passage ;
- de façade de la construction, il s'agit d'un accès de type porche ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

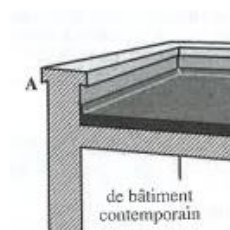


Acrotère

(Source : Dicobat 7ème édition)

Socle disposé aux extrémités et au sommet d'un fronton, au faîte et aux extrémités des rampants ou d'un pignon.

Muret en partie sommitale de la façade située au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

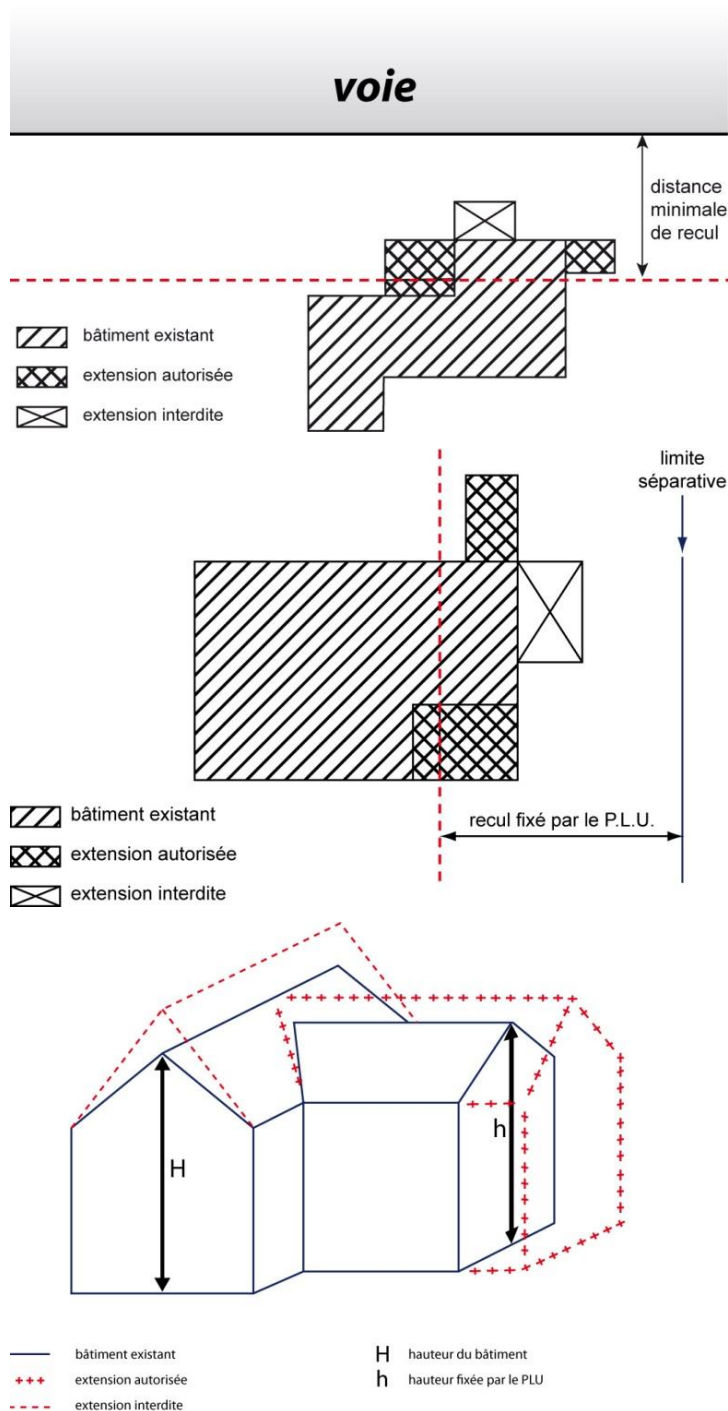


Affouillement et exhaussement, déblai/remblai

Modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai (en cas d'affouillement) ou remblai (en cas d'exhaussement).

Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de l'implantation d'une construction :



- par rapport à la limite des voies
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie
- par rapport à la limite séparative
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative
- par rapport à la hauteur
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

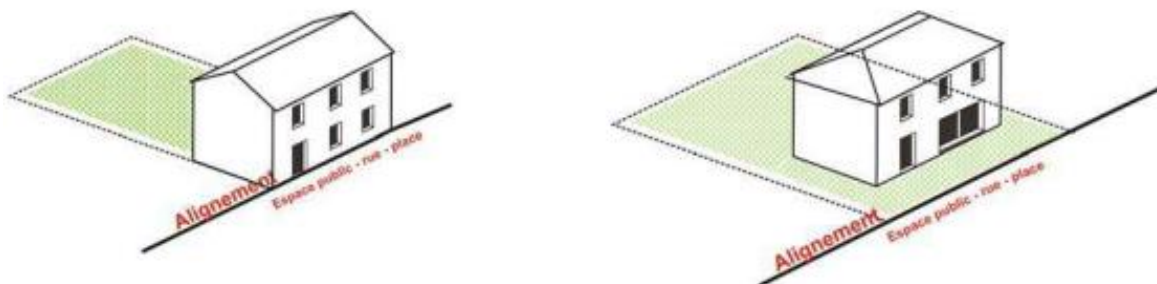


Règlement

Dispositions générales

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



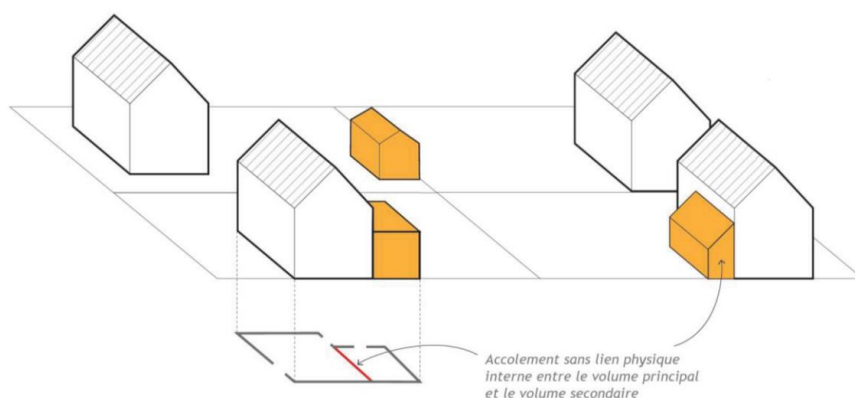
Annexe

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Il s'agit d'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 fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local pour l'entreposage des poubelles, ...



Bâtiment

(Source : lexique national de l'urbanisme)

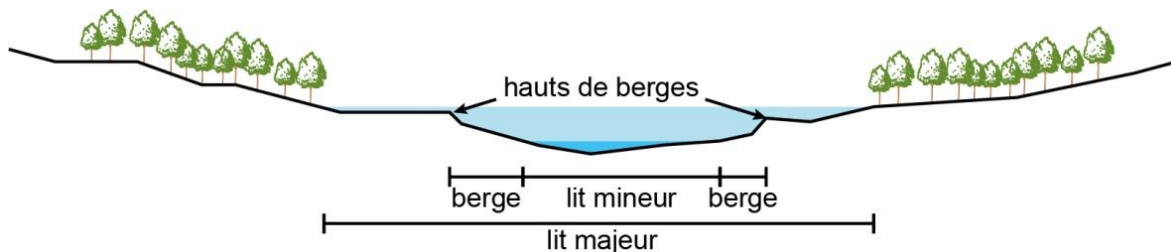
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.



Berge

Talus naturel, bordant le lit d'un cours d'eau ou d'un lac, dans les parties non pourvues de quais. Le haut du talus du lit mineur du cours d'eau est la référence pour les reculs imposés par rapport aux berges.



Camping

Terrain destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs dans des conditions administratives définies

Châssis et serre

Châssis : panneau mobile garni de verre ou de matière plastique transparente que l'on place sur un cadre fixé au sol. Ce cadre porte le nom de coffre s'il est en bois ou celui de bache s'il est maçonné, mais, dans le langage courant, le terme de châssis désigne l'ensemble coffre et panneau vitré.

(Source : Larousse agricole 2002)

Serre : construction translucide, destiné aux cultures horticoles ou potagères et qui peut nécessiter un système de chauffage.

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Claire-voie

Eléments non jointifs assemblés de manière à laisser passer le jour



Règlement

Dispositions générales

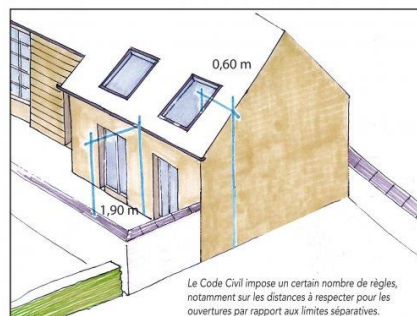
Code civil

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

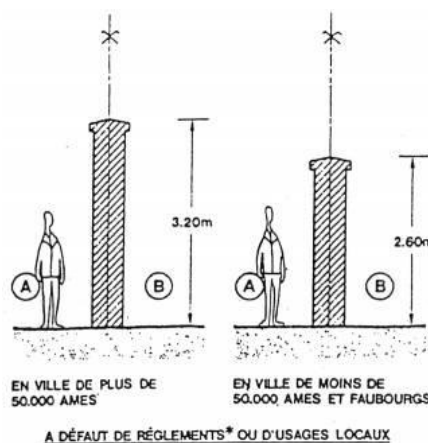


- aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

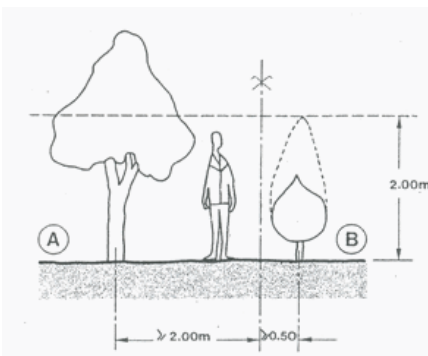
A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.





Construction

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

La notion de construction recouvre les constructions en surplomb (sur pilotis, dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut pas rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

Construction existante

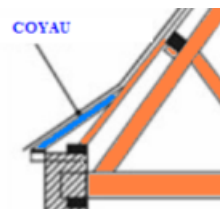
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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. Seule une construction autorisée est considérée comme existante.

Coyau

(Source : Dicobat 7ème édition)

Partie basse du pan de toiture présentant une moindre inclinaison.



Destinations et sous-destinations

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.


Règlement

Dispositions générales

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Habitation		
- Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également : - les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier, résidences séniors, ...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Commerce et activité de service		
- Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	
- Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	



Règlement

Dispositions générales

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
- Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnel et technique, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
- Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
- Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
- Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

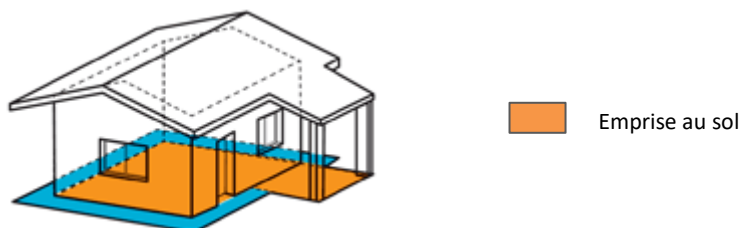


Emprise au sol

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

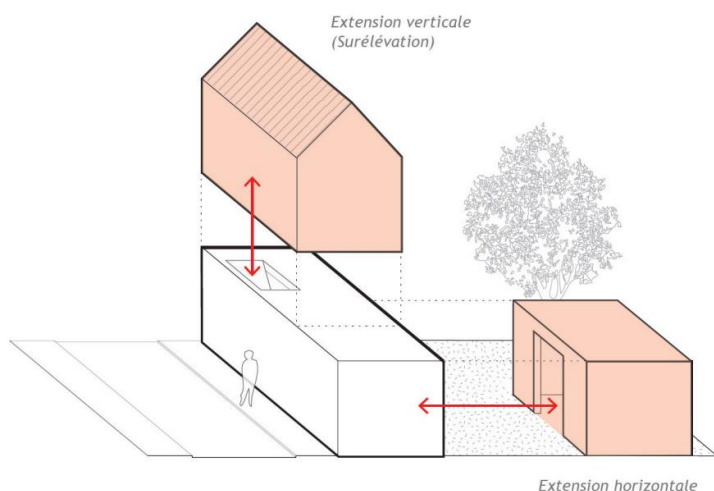
Extension

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.





Façade

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, ou d'un pan de toiture et d'une façade.

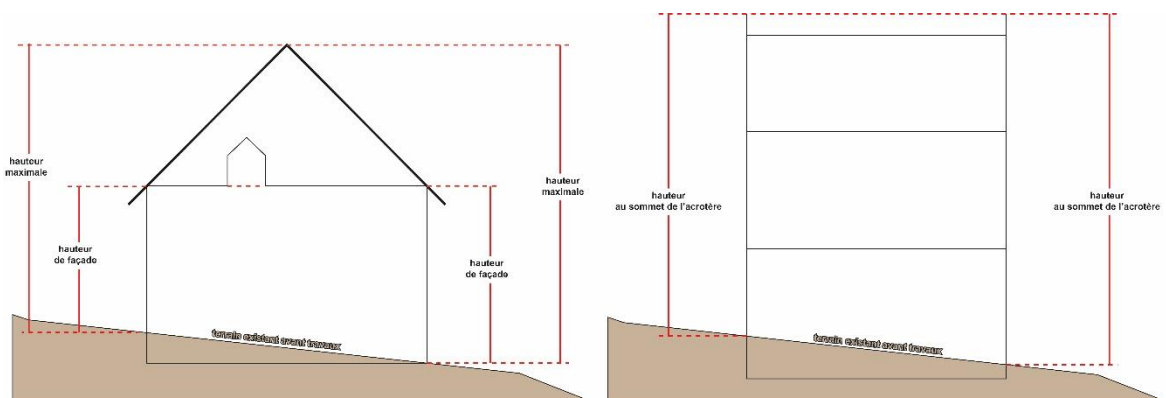
Habitation légère de loisirs HLL

Construction démontable ou fixe et/ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs dont la gestion et l'entretien sont organisés de façon permanente dans un cadre collectif (camping, parc résidentiel de loisirs, village de vacances, maison familiale de vacance).

Hauteur

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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 faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Sont exclues du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).



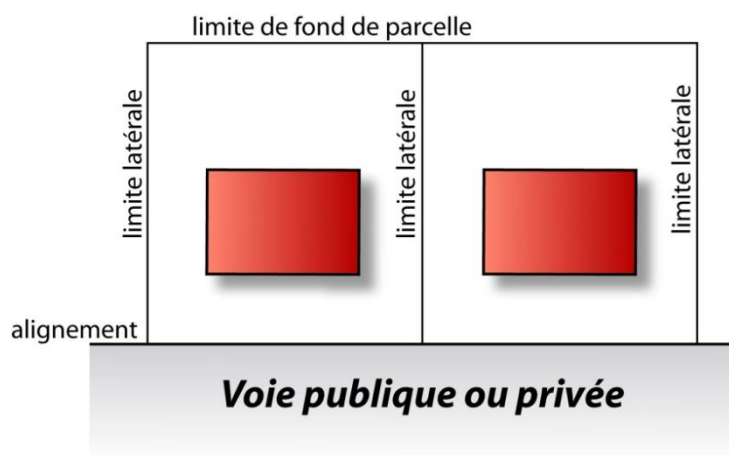
Limites séparatives

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle correspond à la pluralité des fonctions (habitat, activité, équipement, etc) sur un même espace.



Opération d'aménagement d'ensemble

L'aménagement "d'ensemble" signifie que l'urbanisation projetée doit garantir la cohérence de l'organisation globale de la zone. Cette définition est indépendante des différentes procédures d'aménagement listées au code de l'urbanisme :

- les lotissements ;
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les permis de construire valant division ;
- les permis de construire groupés.

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil des habitations légères de loisirs.

Rez-de-chaussée

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Rez-de-voirie

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules.

Schopf

Avancée du hangar construite en bois, il est couvert par un prolongement du toit. Il répond à la nécessité de stockage et de remisage de l'exploitation. Sa fonction est multiple : protéger l'entrée de la grange, stocker le bois de chauffage et les outils.

Unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Usage et affectation des sols

L'utilisation humaine d'un terrain dans un but précis

L'usage correspond à une destination de fait, relative à l'utilisation d'une construction.

Une affectation est une destination à un usage.



Voies publiques ou privées, emprises publiques

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend tout ou 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 (de type voie ferrée, tramways, cours d'eau domanial, canal, jardin et parc publics, place publique, domaine universitaire, enceinte pénitentiaire) qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.



Titre II - Dispositions applicables aux zones Urbaines



Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art et suivant les règles en vigueur, notamment les fondations et la structure des constructions, de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

Cette zone peut être concernée par des coulées d'eau boueuse, les constructions tiendront compte du risque.

L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation "patrimoine bâti traditionnel".

1.1. - UA - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

	Interdit
Construction à destination de	
- Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
- Commerce et activité de service	
• Commerce de gros	X
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Entrepôt	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
- Caveau et monument funéraire	X
- Habitation légère de loisir	X
- Châssis et serre	X
- Plateforme et fosse	X
- Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X



1.2. - UA - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

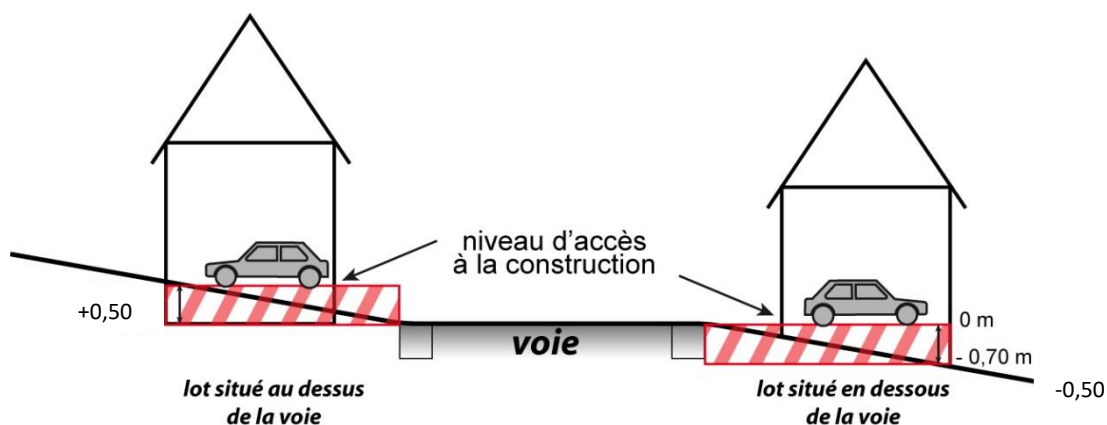
	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
- Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	Aménagement et transformation des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLU Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Industrie	X	Compatible avec la vocation principale d'habitat

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. - UA - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Pour l'unité foncière située au-dessus du niveau de la voie, la dalle du rez-de-chaussée est implantée entre 0 et 0,50 mètre par rapport au niveau de la voie ou du terrain naturel donnant sur la voie, sauf au niveau de la rue du moulin où l'implantation peut être supérieure à 0,50 mètre.

Pour l'unité foncière située au-dessous du niveau de la voie, le rez-de-chaussée est implanté entre 0 et -0,50 mètre par rapport au niveau de la voie ou du terrain naturel donnant sur la voie.



**Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.2. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit être:
- soit en recul maximum de 5 mètres de l'alignement,
 - soit à l'alignement de la construction voisine la plus proche de la voie ou au maximum à l'alignement de la construction voisine la plus éloignée de la voie.
- 2.1.3. Seul le Schopf constituant une avancée de la construction peut être en avant de la façade de la construction principale.
- 2.1.4. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. La construction principale doit être implantée au moins sur une limite séparative latérale.
- 2.1.7. A moins d'être implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 2 mètres.
- 2.1.8. Lorsqu'il existe une construction voisine implantée en limite ou en retrait par rapport à la limite séparative, la construction à édifier pourra s'implanter avec un retrait compris entre 0,80 et 1,20 mètre de la construction existante.
- 2.1.9. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre des limites séparative.
- 2.1.10. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Hauteur des constructions

- 2.1.11. La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres, soit R+1+comble.
- 2.1.12. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 2.1.13. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.



2.2. - UA - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques.

2.2.2. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidence mobile de loisirs sont autorisées uniquement dans l'enceinte d'une construction existante lors d'un changement de destination de la construction existante.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Aspect pour toutes les constructions

2.2.3. Les matériaux sont mis en œuvre de manière soignée. Les effets cherchant à donner l'illusion du matériau (fausse pierre, faux encadrement, ...) sont interdits.

2.2.4. Les façades en rondins de bois sont interdites.

2.2.5. L'escalier qui rejoint le rez-de-chaussée est maçonné et enduit, ou en pierre. Il peut disposer d'un garde-corps.

2.2.6. En façade sur rue, les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Couleur pour toutes les constructions

2.2.7. La couleur des murs, soubassements, menuiseries et ferronneries doit suivre le nuancier du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord "Alsace bossue et Rahling".

2.2.8. La couleur des bardages doit rappeler celle du bois naturel.

Construction existante en façade sur rue

2.2.9. Pour les constructions comportant des modénatures, l'isolation par l'extérieur est interdite.

2.2.10. Les modénatures des soubassements, chaînage d'angle, corniche, encadrement de porte et de fenêtre doivent être conservés.

2.2.11. Les nouveaux percements dans une façade qui est ordonnancée (partie habitation origine) respectent les principes suivants :

- alignement vertical et horizontal du percement avec les autres ouvertures,
- reprise du gabarit des ouvertures existantes,
- maintien de la symétrie de la façade,
- création d'encadrement à l'identique de l'existant.

2.2.12. Les volets battants doivent être conservés.

2.2.13. La porte d'entrée de la partie habitation origine est à deux panneaux dont le panneau supérieur peut être vitré et/ou protégé par une grille. Elle peut comporter une imposte.

2.2.14. En cas de rénovation de la porte de grange, elle comporte un parement en larges planches verticales.

2.2.15. En cas de transformation de l'espace grange, le percement est maintenu dans ses proportions. La menuiserie est vitrée ou d'aspect bois.

2.2.16. Le bardage du Schopf est constitué d'un lattage, de lames ou de bardeaux.



Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Aspect pour toutes les constructions

- 2.2.17. La toiture de la construction principale est à 2 pans et le faîtage est parallèle à la voie principale ou au long côté de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux extensions situées à l'arrière de la construction principale.
- 2.2.18. La toiture de la construction principale doit avoir une pente entre 45 et 55°.
- 2.2.19. La toiture de la construction principale comporte des coyaux à l'égout de toiture pour les toitures sur rue.
- 2.2.20. Des adaptations de pente sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (vérandas, auvents, appentis, lucarnes, ...).

Couleur pour toutes les constructions

- 2.2.21. La couleur des toitures, à l'exception des vérandas et auvents, doit rappeler celle de la terre cuite rouge à brun, sauf en cas de réfection partielle.
- 2.2.22. Les équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sans respect de couleur.

Ouverture pour toutes les constructions

- 2.2.23. En façade sur rue, les ouvertures en toiture doivent respecter les principes suivants :
 - Soit constituer une verrière dans le pan de la toiture,
 - Soit créer des fenêtres de toit axées par rapport aux ouvertures de la façade. Elles sont alignées horizontalement et positionnées dans les 2/3 tiers inférieurs de la toiture,
 - Soit créer un percement en saillie de type lucarne rampante alignée horizontalement.

Construction existante

- 2.2.24. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture de la construction principale et du Schopf est réalisée en tuiles plates à bout arrondi, sauf en cas de réfection partielle.
- 2.2.25. En façade sur rue, les ouvertures en toiture (hors verrière) doivent être en cohérence avec les dimensions des ouvertures de la façade de la partie habitation origine.
- 2.2.26. La toiture du Schopf doit avoir une pente plus faible que celle de la toiture principale et similaire à celles des coyaux.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.27. Les clôtures fixes des usoirs sont interdites.
- 2.2.28. Les clôtures existantes sur rue peuvent être rénovées en respectant la hauteur initiale.
- 2.2.29. Les clôtures sont à claire voie.
- 2.2.30. Au-delà de la façade arrière des constructions, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.
- 2.2.31. Les murs de soutènement en pierre de taille sur rue sont conservés hors accès.



Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

- 2.2.32. Les constructions identifiées au titre des éléments patrimoniaux sur emprise publique ne peuvent pas être démolis.
- 2.2.33. Les autres constructions identifiées au titre des éléments patrimoniaux doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

Performances énergétiques et environnementales

- 2.2.34. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles.
- 2.2.35. La norme thermique pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes suivra la réglementation en vigueur.

2.3. - UA - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

- 2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.
- 2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

2.4. - UA - Stationnement

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. Une place de stationnement est exigée par logement.
- 2.4.3. Pour les extensions et les travaux de réhabilitation, une place de stationnement est exigée par logement.



Section 3 - UA - Equipements et réseaux

3.1. - UA - Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. 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 est la moindre.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. - UA - Desserte par les réseaux

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.



Eaux usées non domestiques

- 3.2.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.6. Sont autorisés :
- les usages et affectations du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage de la réglementation en vigueur,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- 3.2.7. Les aménagements projetés doivent être conforme au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation en vigueur.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.8. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.9. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.



Chapitre 2 - Disposition applicable au secteur UB

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

1.1. - UB - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

	Interdit
Construction à destination de	
- Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
- Commerce et activité de service	
• Commerce de gros	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Entrepôt	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
- Caveau et monument funéraire	X
- Habitation légère de loisir	X
- Châssis et serre	X
- Plateforme et fosse	X



	Interdit
- Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2. - UB - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

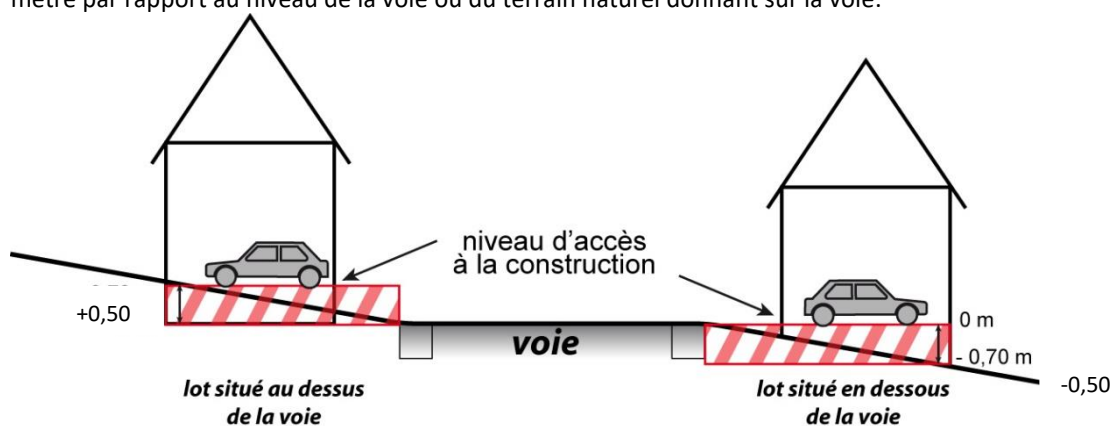
	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Industrie	X	Compatible avec la vocation principale d'habitat

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. - UB - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Pour l'unité foncière située au-dessus du niveau de la voie, la dalle du rez-de-chaussée est implantée entre 0 et 0,50 mètre par rapport au niveau de la voie ou du terrain naturel donnant sur la voie, sauf au niveau de la rue des chênes où l'implantation peut être supérieure à 0,50 mètre.

Pour l'unité foncière située au-dessous du niveau de la voie, le rez-de-chaussée est implanté entre 0 et -0,50 mètre par rapport au niveau de la voie ou du terrain naturel donnant sur la voie.





Règlement

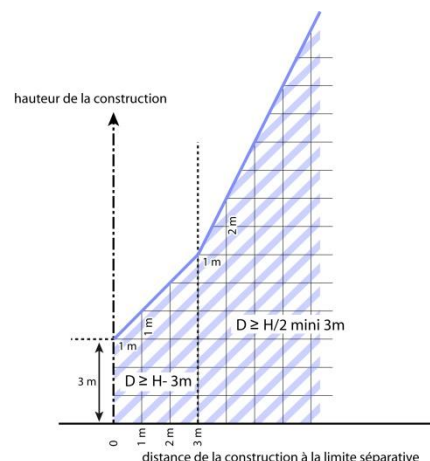
Dispositions applicables aux zones Urbaines

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et un maximum de 10 mètres des voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ou à créer.
- 2.1.3. Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies, cette règle s'applique uniquement par rapport à l'une des voies.
- 2.1.4. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale:
- Au-delà de 3 mètres de la limite séparative : à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres,
 - Entre 0 et 3 mètres : à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 mètres.



- 2.1.7. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- 2.1.8. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Hauteur des constructions

- 2.1.9. La hauteur de la construction principale est limitée à :
- 10 mètres en façade sur rue pour les toitures à plusieurs pans,
 - 7 mètres en façade sur rue pour les toitures dont la pente est inférieure à 10°.
- 2.1.10. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.
- 2.1.11. La hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- 2.1.12. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, la hauteur peut être dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.



2.2. - UB - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone, avec une hauteur maximum de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, sauf pour l'impasse des chênes et la rue du moulin,
- aux fouilles archéologiques.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.2. Les matériaux sont mis en œuvre de manière soignée. Les effets cherchant à donner l'illusion du matériau (fausse pierre, faux encadrement, ...) sont interdits.
- 2.2.3. Les matériaux visant à économiser l'énergie et favoriser les constructions durables sont privilégiés.
- 2.2.4. Toutes les façades présentent un aspect fini.
- 2.2.5. La couleur des murs, soubassements, menuiseries et ferronneries doit suivre le nuancier du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.6. Les matériaux précaires de toiture sont interdits.
- 2.2.7. La toiture de la construction principale doit avoir une pente comprise entre 30 et 45°.
- 2.2.8. La toiture principale est à 2 ou 4 pans.
- 2.2.9. Les couleurs claires et réfléchissantes sont interdites.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.10. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.
- 2.2.11. Les clôtures sont à claire voie.
- 2.2.12. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Performances énergétiques et environnementales

- 2.2.13. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables et des énergies traditionnelles.
- 2.2.14. La norme thermique pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes suivra la réglementation en vigueur.

2.3. - UB - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. 50% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.



2.4. - UB - Stationnement

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. Une place de stationnement est exigée, pour les constructions à destination de logements, conformément aux dispositions suivantes :
 - Jusqu'à 180 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
 - Au-delà de 180 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher.
- 2.4.3. Pour les extensions et les travaux de réhabilitation, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus pour les logements supplémentaires.
- 2.4.4. En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement doit répondre aux exigences indiquées ci-dessus.

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

3.1. - UB - Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. 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 est la moindre.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.5. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. - UB - Desserte par les réseaux

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.



Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain.
- 3.2.3. En cas d'absence de réseau souterrain, des réservations par pose de fourreaux doivent être néanmoins prévues par anticipation

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. Les eaux usées doivent, à défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de réalisation.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.7. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.8. Sont autorisés :
- les usages et affectations du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage de la réglementation en vigueur,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- 3.2.9. Les aménagements projetés doivent être conforme au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation en vigueur.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.10. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.11. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.



Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur UE

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Les occupations et utilisations du sol sont édictées dans les règles de l'art et des règles en vigueur, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

1.1. - UE - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

	Interdit
Construction à destination de	
- Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
- Habitation	
• Hébergement	X
- Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industrie	X
• Entrepôt	X
• Bureau	X
• Centre de congrès et d'exposition	X
Usage et affectation des sols	
- Terrasse de plain-pied	X
- Habitation légère de loisir	X
- Châssis et serre	X
- Plateforme et fosse	X



	Interdit
- Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2. - UE - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à condition

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
- Habitation		
• Logement	X	Transformation et extension de l'existant

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. - UE - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.1. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.3. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.



2.2. - UE - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
- à la protection contre les risques et les nuisances.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.2. Les façades doivent avoir un aspect fini ; les matériaux destinés à être enduits ne doivent pas rester bruts.

2.2.3. La couleur des murs, soubassements, menuiseries et ferronneries doit suivre le nuancier du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.4. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

2.2.5. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

2.2.6. Les clôtures sont à claire voie.

2.3. - UE - Stationnement

2.3.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

2.3.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

2.3.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surface de dégagement.

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

3.1. - UE - Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.



Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

- 3.1.4. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. - UE - Desserte par les réseaux

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux publics d'électricité sont réalisés en souterrain lorsque les lignes publiques sont enterrées.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

**Limitation à l'imperméabilisation des sols****Eaux pluviales**

- 3.2.5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.6. Sont autorisés :
- les usages et affectations du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage de la réglementation en vigueur,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- 3.2.7. Les aménagements projetés doivent être conforme au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation en vigueur.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.8. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.9. En cas d'absence de réseau, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction doit être prévue par anticipation.



Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UJ

Section 1 - UJ - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art, notamment les fondations et la structure des constructions, pour tenir compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

1.1. - UJ - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

	Interdit
Construction à destination de	
- Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation agricole	X
• Exploitation forestière	X
- Habitation	
• Hébergement	X
- Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
- Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industrie	X
• Entrepôt	X
• Bureau	X
• Centre de congrès et d'exposition	X



Règlement

Dispositions applicables aux zones Urbaines

	Interdit
Usage et affectation des sols	
- Terrasse de plain-pied	X
- Caveau et monument funéraire	X
- Habitation légère de loisir	X
- Plateforme et fosse	X
- Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Aire de stationnement ouverte au public	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2. - UJ - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

	Soumis à conditions	Conditions
- Habitation		
• Logement	X	Annexe de type abri de jardin, ou remise à bois sur la même unité foncière que le logement

Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. - UJ - Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Les abris sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai. Ils n'ont pas de fondation.

2.1.2. Les abris à bois sont ouverts sur au moins un côté et ont le sol en terre nivelée.



Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.4. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à moins de 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.5. Les constructions sont implantées sur limite séparative ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- 2.1.6. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à moins de 1 mètre des limites séparatives.
- 2.1.7. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Emprise au sol

- 2.1.8. L'emprise au sol des abris est limitée à 25 m² surface cumulée et par unité foncière, dont 10 m² de surface de plancher.

Hauteur des constructions

- 2.1.9. La hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

2.2. - UJ - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :
- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone pour une meilleure insertion dans le paysage,
 - aux fouilles archéologiques.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- 2.2.2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- 2.2.3. Les clôtures sont à claire voie.
- 2.2.4. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.



2.3. - UJ - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. Les espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

- 2.3.2. Aux abords des constructions, les espaces libres sont aménagés et entretenus.

Section 3 - UJ - Equipements et réseaux

3.1. - UJ - Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

3.2. - UJ - Desserte par les réseaux

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Les raccordements des réseaux d'électricité sont réalisés en souterrain.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.



Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.4. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.5. Sont autorisés :
- les usages et affectation du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- 3.2.6. Les aménagements projetés doivent être conforme au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation en vigueur.





Titre III - Dispositions applicables aux zones Agricoles



Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Cette zone peut être concernée par des prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique, notamment les canalisations de gaz impliquant des reculs en lien avec les zones de danger.

Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art et suivant les règles en vigueur, notamment les fondations et la structure des constructions, de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

Cette zone peut être concernée par des coulées d'eau boueuse, les constructions tiendront compte du risque.

1.1. - A - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

	Interdit
Construction à destination de	
- Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
- Habitation	
• Logement	X
• Hébergement	X
- Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Restauration	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Hébergement hôtelier et touristique	X
• Cinéma	X
- Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industrie	X
• Entrepôt	X
• Bureau	X
• Centre de congrès et d'exposition	X



	Interdit
Usage et affectation des sols	
- Caveau et monument funéraire	X
- Habitation légère de loisir (HLL)	X
- Aménagement	
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

1.2. - A - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
- Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	En zone AP uniquement : abri de pâture nécessaire à l'activité agricole En zone AC uniquement : lié à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...) dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

- 1.2.1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. - A - **Volumétrie et implantation des constructions**

2.1.1. Les abris de pâture sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai, et ouvert sur au moins un côté ; le sol est en terre nivelée.

2.1.2. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

2.1.3. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale de 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD723, hors agglomération,
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD123, hors agglomération,
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Le recul de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.

2.1.5. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à moins de 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

2.1.6. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.7. A moins d'être implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

2.1.8. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

2.1.9. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Emprise au sol

2.1.10. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² par unité foncière.



Hauteur des constructions

- 2.1.11. La hauteur des éoliennes terrestres est limitée à 12 mètres.

En zone Ap :

- 2.1.12. La hauteur des abris de pâture ne doit pas excéder 4 mètres.

En zone Ac :

- 2.1.13. La hauteur des constructions agricoles ne doit pas excéder 13 mètres, hors installation technique spécifique.

2.2. - A - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :

- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances.

- 2.2.2. Les constructions agricoles doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel.

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

- 2.2.3. Les façades des constructions auront un aspect mat ou un aspect bois.

- 2.2.4. Les abris de pâture doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie,
- Aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

- 2.2.5. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

2.3. - A - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

- 2.3.1. En zone de risque (coulée d'eaux boueuses) repérée au plan, aucune imperméabilisation n'est autorisée.

Espace libre et plantation

- 2.3.2. Des haies champêtres sont plantées pour masquer les zones de dépôts et de stockage.

- 2.3.3. Les plantations sont composées d'arbres ou de haies d'essences locales traditionnelles, feuillues ou fruitières.

**Maintien ou remise en état des continuités écologiques**

- 2.3.4. Au niveau des continuités écologiques repérées au règlement graphique, les clôtures sont à claire voie.
- 2.3.5. En cas d'utilisation de grillage, la maille est suffisante pour permettre le passage d'animaux type batracien, etc.

Terrain et espace inconstructibles

- 2.3.6. Les continuités écologiques repérées au règlement graphique sont inconstructibles.
- 2.3.7. En zone de risque (coulée d'eaux boueuses) repérée au plan, aucune construction n'est autorisée.

Élément de paysage

- 2.3.8. Les éléments arborés repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés pour des motifs d'ordre écologique. L'accès à la propriété doit prendre en compte la présence des plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet afin de ne pas rompre l'alignement.

2.4. - A - Stationnement

- 2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Section 3 - A - Equipements et réseaux**3.1. - A - Desserte par les voies publiques ou privées****Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. 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 est la moindre.



3.2. - A - Desserte par les réseaux

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont enterrés, les raccordements privés doivent l'être également.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. Les eaux usées doivent, à défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de réalisation.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.7. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.8. Sont autorisés :
- les usages et affectations du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage de la réglementation en vigueur,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- 3.2.9. Les aménagements projetés doivent être conforme au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation en vigueur.





Titre IV - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières



Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Cette zone peut être concernée par des prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique, notamment les canalisations de gaz impliquant des reculs en lien avec les zones de danger, le périmètre de protection rapproché de captage assurant la protection de la ressource en eau.

Les occupations et utilisations du sol sont édifiées dans les règles de l'art et suivant les règles en vigueur, notamment les fondations et la structure des constructions, de l'aléa retrait et gonflement des argiles et l'aléa sismique.

Cette zone peut être concernée par des coulées d'eau boueuse, les constructions tiendront compte du risque.

1.1. - N - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

	Interdit
Construction à destination de	
- Exploitation agricole et forestière	
• Exploitation forestière	X
- Habitation	
• Hébergement	X
- Commerce et activité de service	
• Artisanat et commerce de détail	X
• Commerce de gros	X
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
• Cinéma	X
- Equipement d'intérêt collectif et services publics	
• Local et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
• Salle d'art et de spectacles	X
• Equipement sportif	X
• Autre équipement recevant du public	X
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire	
• Industrie	X
• Entrepôt	X
• Bureau	X
• Centre de congrès et d'exposition	X



Usage et affectation des sols	
- Caveau et monument funéraire	X
- Habitation légère de loisir	X
- Châssis et serre	X
- Plateforme et fosse	X
- Aménagement	
• Terrain pour résidences démontables	X
• Terrain de camping	X
• Parc résidentiel de loisirs	X
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X
• Parc d'attraction	X
• Golf	X
• Aire de jeux et de sports	X
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X

- 1.1.1. L'extension et les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous condition de hauteur et d'emprise au sol.

1.2. - N - Usages et affectations des sols, constructions et activités ou soumis à des conditions particulières

	Soumis à conditions	Conditions
Construction à destination de		
- Habitation		
• Logement	X	En zone NL uniquement : abri de pêche
- Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	X	En zone NV uniquement : abri de pâture nécessaire à l'activité agricole
- Commerce et activité de service		
• Restauration	X	En zone NX uniquement et à condition de constituer une extension d'une construction existante
• Hébergement hôtelier et touristique	X	En zone NX uniquement
- Equipement d'intérêt collectif et services publics		
• Local technique et industriel des administrations publiques et assimilés	X	Construction réservée aux réseaux publics de distribution et de transport, et leurs locaux techniques (transformateur, ...) dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.



Usage et affectation des sols		
- Aménagement		
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X	En zone NL uniquement

- 1.2.1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. - N - Volumétrie et implantation des constructions

- 2.1.1. Les abris sont implantés au niveau du terrain naturel, sans remblai, et ouvert sur au moins un côté ; le sol est en terre nivelée. Ils n'ont pas de fondation.
- 2.1.2. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les extensions des constructions non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

- 2.1.3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD123, hors agglomération,
 - 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Le recul de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie.
- 2.1.4. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à moins de 1 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.
- 2.1.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. A moins d'être implanté en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 3 mètres.
- 2.1.7. Les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.
- 2.1.8. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation, extension, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans aggraver la situation existante.



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

- 2.1.9. Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Emprise au sol

- 2.1.10. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de la surface de plancher cumulée.
- 2.1.11. Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à 40 m² surface cumulée et par unité foncière.
- 2.1.12. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 50 m² surface cumulée et par unité foncière.
- 2.1.13. L'emprise au sol des abris de pêche est limitée à 25 m² surface cumulée et par unité foncière.

Dans le secteur NX

- 2.1.14. L'extension des constructions à destination de restauration est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.1.15. L'emprise au sol totale des constructions à destination d'hôtel ou d'hébergement touristique est limitée à 190 m².

Hauteur des constructions

- 2.1.16. La hauteur des éoliennes terrestres est limitée à 12 mètres.
- 2.1.17. Pour les constructions existantes, en cas de transformation, extension, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.1.18. La hauteur des annexes des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 4 mètres.
- 2.1.19. La hauteur des abris de pâture ne doit pas excéder 4 mètres.
- 2.1.20. La hauteur des abris de pêche ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans le secteur NX

- 2.1.21. La hauteur des constructions est limitée à 9,50 mètres.

2.2. - N - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- 2.2.1. Les affouillements et exhaussement des sols sont limités :
- aux constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
 - aux fouilles archéologiques,
 - aux infrastructures linéaires existantes et à créer,
 - à la compensation hydraulique et environnementale,
 - à la protection contre les risques et les nuisances.

**Caractéristiques architecturales des façades des constructions**

2.2.2. Les abris de pâture et de pêche doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Absence de baie,
- Aspect bois.

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.3. En cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le volume et la pente de toiture doivent être respectés.

2.2.4. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture et non posés au sol.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.5. La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique,
- 2,50 mètres pour la sécurisation des activités autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

2.2.6. Les clôtures sont à claire voie et à grande maille.

2.2.7. Les murs pleins sont autorisés sur une hauteur maximale de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

2.3. - N - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**Surfaces non imperméabilisées**

2.3.1. En zone de risque (coulée d'eaux boueuses) repérée au plan, aucune imperméabilisation n'est autorisée.

Espace libre et plantation

2.3.2. Aux abords des constructions, les espaces libres sont aménagés et entretenus.

2.3.3. En zone NV, la végétation existante est préservée ou replantée avec des essences locales.

Maintien ou remise en état des continuités écologiques

2.3.4. Au niveau des continuités écologiques repérées au règlement graphique, les clôtures sont à claire voie.

2.3.5. En cas d'utilisation de grillage, la maille est suffisante pour permettre le passage d'animaux type batracien, etc.

Terrain et espace inconstructibles

2.3.6. Les continuités écologiques repérées au règlement graphique sont inconstructibles.

2.3.7. En zone de risque (coulée d'eaux boueuses) repérée au plan, aucune construction n'est autorisée.



Élément de paysage

- 2.3.8. Les éléments arborés repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 doivent être maintenus ou protégés pour des motifs d'ordre écologique. L'accès à la propriété doit prendre en compte la présence des plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, l'abattage peut être autorisé avec obligation de replantation d'un même sujet afin de ne pas rompre l'alignement.
- 2.3.9. Dans le secteur NX, les constructions dans la zone humide repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 devront être réalisées sur des pieux et le plancher bas de la construction devra se situer entre 5 et 7 mètres au-dessus du terrain naturel. Le site devra être remis en état après les travaux et aucun remblais ne doit être réalisé.

2.4. - N - Stationnement

- 2.4.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usage et affectation du sol autorisés dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Section 3 - N - Equipements et réseaux

3.1. - N - Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins des autres services techniques.

Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
- 3.1.4. 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 est la moindre.

3.2. - N - Desserte par les réseaux

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et en dehors du périmètre rapproché des captages.



Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.3. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont enterrés, les raccordements privés doivent l'être également

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.4. Toute construction ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.
- 3.2.5. Les eaux usées doivent, à défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation, et en dehors du périmètre rapproché des captages.

Eaux usées non domestiques

- 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.
- 3.2.7. Les eaux usées issues d'espace de type Spa/Bien-être/Piscine non assimilables aux eaux domestiques ou assimilées, seront traitées en se conformant à l'article L1331-15 du Code de la santé publique.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.8. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 3.2.9. Sont autorisés :
- les usages et affectations du sol permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins domestiques dans les limites d'usage de la réglementation en vigueur,
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (rétention, infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle afin de diminuer les rejets vers les réseaux.
- 3.2.10. Les aménagements projetés doivent être conforme au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation en vigueur.

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

RATZWILLER

NUANCIER DE COULEURS

ELABORATION DU PLU APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 28/10/2022,

A Ratzwiller,

le Maire,
Thierry DEHLINGER

Accompagnement technique :



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest
1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE

Bureaux d'études :



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
Société par actions simplifiée
1 rue de la Loire - BP 40110
67433 KILBACH Cedex - FRANCE
Tél. 03 88 67 55 55
www.ote.fr



Le Sycoparc remercie les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, ainsi que les Services Territoriaux du Bas-Rhin et de la Moselle pour leurs contributions.



- La teinte d'une façade dépend de la matière sur laquelle on la pose et de l'exposition de la construction :
- La texture du fond de façade donne un relief qui modifie la teinte. Lorsque l'enduit est très texturé, il convient de descendre la nuance d'un ou de plusieurs tons. Sur un enduit lavé (très lisse) ou sur un enduit projeté à la tyrolienne (forte granulométrie), une même nuance apparaîtra claire dans le premier cas, elle apparaîtra plus foncée dans le deuxième cas.
- Attention également à l'exposition de la façade : une façade au soleil paraîtra plus lumineuse : veiller dans ce cas à saturer davantage la teinte.
- Enfin, une façade exposée régulièrement à la pluie paraîtra plus foncée : veiller dans ce cas à ne pas apposer de teintes trop sombres.

Il n'est pas conseillé de réaliser ces 4 finitions à forte granulométrie sur votre façade. Elles sont présentées ici pour évaluer la teinte à poser sur les enduits existants.

Matrice d'évaluation des surfaces

de l'Alsace Bossue
et Rahling

Les nuances peuvent être découpées pour être jointes à votre autorisation d'urbanisme. Pour constituer des harmonies colorées, les teintes de murs peuvent être superposées aux teintes des soubassements et modénatures, aux teintes des menuiseries et des ferronneries. Vous pourrez aussi comparer vos teintes à la matrice d'évaluation des surfaces pour mieux maîtriser l'intensité de vos couleurs.

NUANCIER

Alsace Bossue et Rahling

Les communes du secteur :

Adamswiller
Asswiller
Butten
Dehlingen
Diemeringen
Domfessel
Durstel
Lorentzen
Ottwiller
Rahling
Ratzwiller
Waldhambach

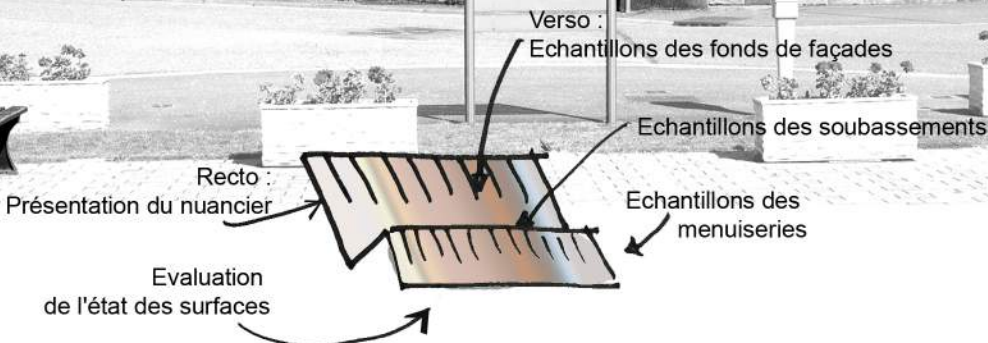
Le secteur paysager dans le Parc :



Photographie Thierry Girard, OPP



Mode d'emploi



Ce nuancier, basé sur la charte couleur du SYCOPARC, présente, pour le secteur de l'Alsace Bossue et Rahling, une palette de couleurs permettant d'assurer une valorisation des patrimoines, tout en tenant compte de leur insertion paysagère.

Secteur très ouvert et très cultivé, l'Alsace Bossue offre un paysage varié grâce à la présence d'un léger vallonnement et de nombreux petits éléments (arbres isolés, etc.). Les villages se distinguent par leur position en fond de vallon, et par leur architecture remarquable composée de fermes à "Schopf" et de linteaux de portes en grès sculptés.



NUANCIER de l'Alsace Bossue et Rahling
Teintes des murs

NCS S 5502-Y

NCS S 4005-G50Y

NCS S 6010-Y30R

NCS S 6005-Y80R

Si l'appareillage du socle ou des murets est constitué de pierres taillées, il sera laissé apparent. Par contre les soubassements sont peints lorsqu'ils sont marqués et enduits.

La couleur des menuiseries est appliquée principalement aux portes et volets. Les huisseries seront peintes en blanc cassé (Réf. : RAL 7001 ou NCS S 5002 R) ou laissées dans leur couleur bois naturel.

NCS S 3010-R80B	NCS S 2005-R50B	NCS S 1510-Y80B	NCS S 1515-Y50R	NCS S 2020-Y70R	NCS S 4040-Y40R	NCS S 5020-Y40R	NCS S 4550-Y70R	NCS S 4500-N	NCS S 8000-N	NCS S 8505-R80B	NCS S 7020-B	NCS S 7020-R	NCS S 8010-B70G	NCS S 8010-Y70R	NCS S 8010-G70Y
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	--------------	--------------	-----------------	--------------	--------------	-----------------	-----------------	-----------------

Teintes des ferronneries