



PLU

- Révision n°1 du PLU -

Commune de

ROMANSWILLER

REGLEMENT ECRIT

Elaboration du PLU le 26/04/2005

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 10/03/2026,



A Romanswiller,

Le Maire,
Dominique HERMANN

Bureau d'étude :



Bureau d'études éolis
Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation
56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Accompagnement technique :



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

Révision
générale du
Plan
Local
d'**Urbanisme**

Commune de
Romanswiller
département du Bas-Rhin

Règlement écrit

Dossier approuvé par délibération du
Conseil Municipal de Romanswiller
Le 10 mars 2026



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr



Ici & là
Architecte - urbaniste
8 impasse des hautes feignes
88400 GERARDMER
06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com
www.icietla-urba.com

FloraGIS

Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
8c avenue de la Libération
F-57530 Courcelles-Chaussey
Tél. : +33.(0)3.87.21.09.15
floragis@orange.fr - <http://floragis.com>



Sommaire

Mode d'emploi du règlement_____	3
Titre I : Les dispositions générales et les règles communes à toutes les zones du PLU ____	11
Titre II : Les dispositions applicables aux zones urbaines_____	25
Titre III : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser_____	51
Titre IV : Les dispositions applicables à la zone agricole_____	55
Titre V : Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière_____	63


Mode d'emploi du règlement

1.- Le mode d'emploi du règlement écrit du PLU

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs chapitres :

- Chapitre I : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire et les règles communes à toute les zones
- Chapitre II : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre III : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre IV : Les dispositions applicables à la zone agricole (zones A)
- Chapitre V : Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (zones N)

En amont de la lecture de ce document, il convient de procéder à :

- 
- 1** Une lecture de la composition du règlement et de son glossaire.
 - 2** Une lecture des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
 - 3** Une lecture du chapitre du règlement écrit correspondant à la zone dans laquelle est située votre terrain. Vous y trouverez l'ensemble des règles qui s'appliquent alors à votre projet. **Des schémas – à valeur réglementaire ou informative - illustrent les propos développés.** Dans le rapport de présentation du PLU, figurent également des éléments qui vous aideront dans la compréhension des différentes règles écrites.
 - 4** Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certains terrains.

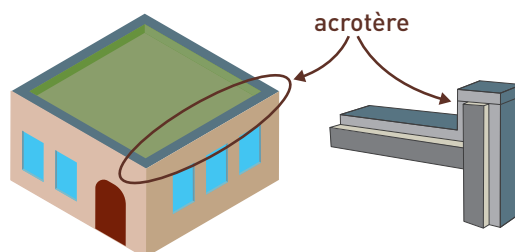
2.- Glossaire

Les définitions mentionnées ci-après sont issues du lexique national (précisé pour chaque terme par une *) et complétées par des définitions applicables pour le présent règlement. Ces dernières explicitent la manière dont doivent être interprétés les termes utilisés dans le document.

A

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : Élément d'une façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture et qui constitue un rebord pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement (du sol) : Modification volontaire du niveau du terrain naturel par déblai.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (emprise au sol, hauteur), qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est fermée ou non et elle est non habitée. Quelques exemples d'annexes : abris de jardin, abris bois, cabanes pour enfants, garages, ateliers de bricolage, abris de stationnement, piscine.

B

Bâtiment* : construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Matériaux biosourcés : Matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction.

C

Clôture : Toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails. Les clôtures végétales sont identifiées comme des clôtures de claire-voie. Une structure de claire-voie est composée de parties ouvertes qui permettent de laisser passer la lumière, l'air, ou de voir au travers. Les éléments qui forment une claire-voie (comme des lattes ou des barreaux) sont généralement espacés de manière régulière pour créer un effet à la fois pratique et esthétique.

Construction* : 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 notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

Construction existante* : construction 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.

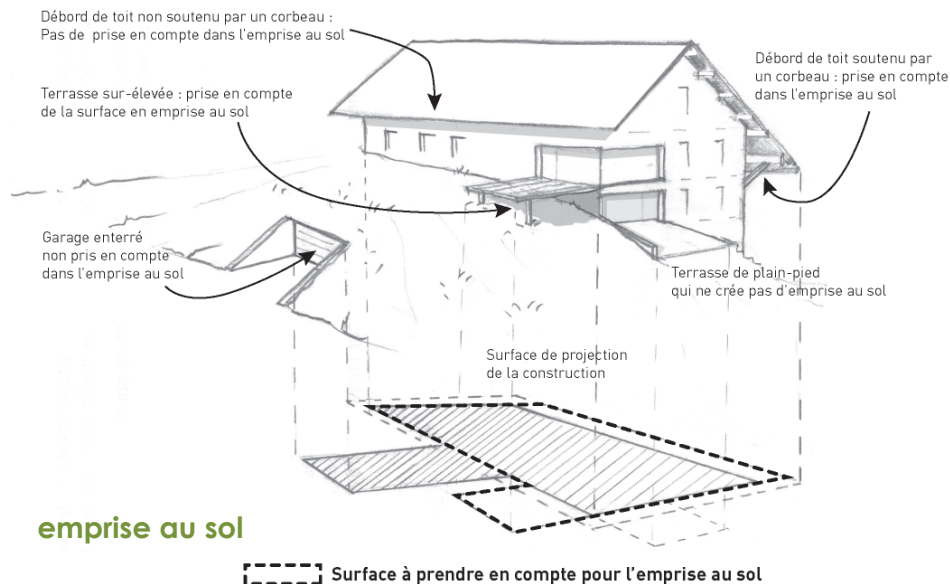
Coyau : Petite pièce de bois biseauté placée sur un chevron afin d'adoucir la pente d'une toiture. Par extension, forme de la toiture créée par cet assemblage de charpente.

E

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. Les terrasses surélevées à partir d'une surélévation de 60 cm, ainsi que les terrasses couvertes font partie de l'emprise au sol.

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 et des encorbellements.



Énergies renouvelables : Ce sont les énergies éolienne, solaire, géothermique et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse. On englobe aussi dans les énergies renouvelables les flux de déchets organiques de l'activité économique qui peuvent donner lieu à une valorisation énergétique : déchets de l'agriculture et de l'exploitation forestière, part fermentescible des déchets industriels et des ordures ménagères.

Bâtiment à énergie positive : Une construction à énergie positive se définit par sa production d'énergie renouvelable, supérieure sur un an à sa consommation d'énergie non renouvelable.

Eaux usées : S'entend pour les eaux usées issues de toute habitation et de tout établissement industriel, à usage commercial, artisanal, agricole ou forestier.

Équipements d'intérêt collectifs et services publics : équipement d'intérêt collectif ou service public existant dont il faut permettre l'entretien et/ou l'extension, ou le projet de création. Ceux-ci doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones agricoles et naturelles, il s'agit donc d'autoriser (liste non exhaustive) les nouvelles installations et constructions appartenant aux sous-destinations suivantes :

- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (stations d'épuration, aires de stationnement, aire de co-voiturage,...) ; constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...) ; construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable.
- équipements sportifs : aménagements légers à usage sportif ou de loisirs.

Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Essences locales : plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

Exemplarité énergétique ou environnementale d'un bâtiment : L'exemplarité énergétique ou environnementale d'un bâtiment se définit à partir d'un seuil minimum d'émission de gaz à effet de serre issu de l'analyse du cycle de vie du bâtiment. Elle est conditionnée à l'atteinte des indicateurs de la réglementation énergétique (RE) en vigueur. Une attestation prouvant la bonne prise en compte des critères devra être fournie par le maître d'ouvrage au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Exhaussement (du sol) : Modification volontaire du niveau du terrain naturel par remblai.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes

nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Extension* : 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.

F

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Façade principale ou façade avant : façade extérieure d'un bâtiment où se trouve généralement la porte d'entrée qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

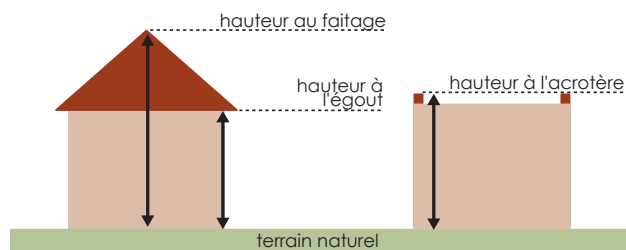
Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

H

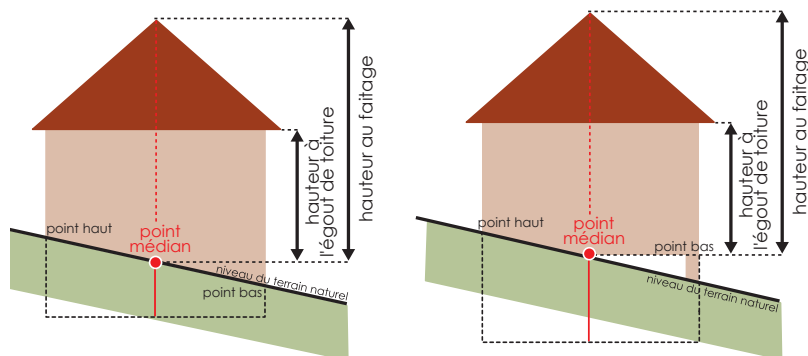
Hauteur des constructions : différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux ou terrain naturel, à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Suivant la terminologie retenue, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toiture ou au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du

calcul de la hauteur.

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



calcul de la hauteur des constructions



cas des constructions en secteur en pente

Habitation légère de loisirs (HLL) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Aussi ; les tiny-houses ne sont pas des HLL.

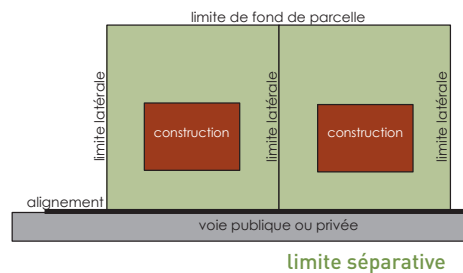
Elles peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction, sauf dérogation accordée par le règlement du PLU.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

Limite séparative* : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire* : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. 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, remise, gîte et chambre d'hôtes lié à l'activité principale, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, maison de gardiennage des exploitants agricoles, ... Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Mur bahut : mur en maçonnerie (béton, pierre,...) support ou non d'une grille, d'un grillage, d'une balustrade, d'une palissade,...

Panneau solaire : Dispositif convertissant une partie du rayonnement solaire en énergie thermique ou électrique, respectivement grâce à des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques. Les panneaux solaires regroupent :

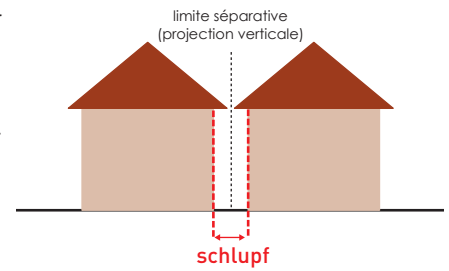
- Les panneaux solaires thermiques qui piègent la chaleur du rayonnement solaire et la transfèrent à un fluide caloporteur.
- Les panneaux solaires photovoltaïques qui convertissent une partie du rayonnement solaire en électricité.
- Les panneaux photovoltaïques hybrides qui combinent les deux technologies précédentes et produisent à la fois de l'électricité et de la chaleur.

Parcelle cadastrale : portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou limites séparatives.

Servitude d'utilité publique : limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (ex : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (ex : protection des captages d'eau potable).

Schlupf : Le schlupf se définit comme un étroit passage ou venelle entre les façades latérales de deux bâtiments pour former une sorte de couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue et servant à l'origine à l'évacuation des eaux ainsi qu'à ralentir ou à arrêter les incendies. La largeur du schlupf varie généralement entre 0,5 et 1,20 mètre. Au-delà de 1.20 mètres de nu de façade à la limite séparative, cet espace n'est plus considéré comme un schlupf.



T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture de toit offrant un taux de pente inférieur à 8%.

U

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

V

Voies ou emprises publiques* : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

Voie ouverte à la circulation automobile : cette notion ne couvre que les voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles sont empruntées par des véhicules, qu'elles soient publiques ou privées, ou faisant l'objet d'une servitude de passage.

3.- Les destinations et les sous-destinations du PLU

Les destinations et les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées sont définies dans le tableau ci-dessous.

Destinations	Sous-destinations	Typologie
Habitation	Logements	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soit les statuts d'occupation. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme et les gîtes.
	Hébergements	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, ...). - Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). - Les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> - Tous commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive). - L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries,..) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure,...).
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (ex : professions libérales, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa ...).
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> - Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
	Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances. - Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs. - Les habitations légères de loisirs.
	Cinéma	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, ...). - Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). - Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF...). - Les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...). - Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...). - Les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. - La construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable dans toutes les zones du PLU.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes. - Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publics.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases...).
	Salle d'art et de spectacles	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ...
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, 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.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
Autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire	Industrie	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, ...). 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	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...).
	Bureau	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.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Titre I.

Les dispositions générales et les règles communes à toutes les zones du PLU

Dispositions générales et règles communes à toutes les zones du PLU

1.- Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Romanswiller.

Tous les travaux soumis ou non à autorisation ou déclaration devront respecter les normes édictées par le présent règlement.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Les règles de chaque zone du PLU sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
3. Des prescriptions plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, au règlement sanitaire départemental, aux établissements recevant du public,
4. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
5. Les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés sur le document de zonage sont protégés pour des motifs d'ordre culturel au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments doivent être entretenus de manière régulière. Leur destruction est interdite sauf accord préalable de l'autorité compétente. Il est possible de faire évoluer les bâtiments sous réserve de la conservation/réutilisation des éléments identifiés.
6. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont à préserver. Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichage d'arbres ou arbustes sont interdits. Ils sont autorisés uniquement dans les cas présents :
 - s'ils sont rendus nécessaires par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics,

- s'ils sont nécessités par la création d'ouvrage d'infrastructure. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés,
- s'ils sont rendus nécessaires par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné.

Ces éléments caractéristiques du paysage naturel constitue un réseau arboré et arbustif en milieu ouvert et des prairies. Cette disposition vise à protéger ce paysage ouvert, constitué majoritairement de haies, de bosquets et de vergers qui contribuent à la diversité de la fonctionnalité des milieux prairiaux. De plus, ils ponctuent le paysage ouvert. Leur contribution à la bonne circulation des espèces et à l'identité paysagère des milieux ouverts, justifie une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments assurent un équilibre au fonctionnement et aux continuités écologiques.

7. Le Droit de Prémption Urbain porte sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le document de zonage du PLU.

8. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

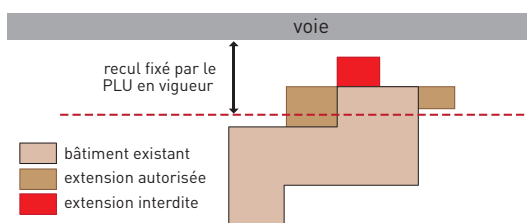
Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 : Dispositions applicables à certains travaux

1. Toute démolition de bâtiments dans les zones urbaines délimitées par le document de zonage du PLU est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise par le conseil municipal prise concomitamment à celle de l'approbation du PLU.

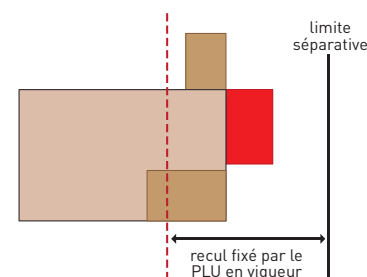
2. Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise par le conseil municipal.

3. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à son égard.



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport aux limites 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.

cas de non aggravation de la non-conformité



Constitue une aggravation de la non conformité de l'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative.

4. Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures

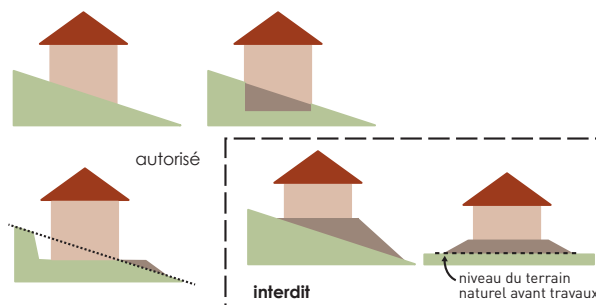
rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes comme le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

5. Dans le cas des lotissements ou des constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLU sont appréciées lot par lot et non pas à la totalité du projet.

6. Concernant les mouvements de terre pour la construction, et en lien avec l'aléa lié aux coulées d'eaux boueuses dans les zones concernées, les affouillements et les exhaussements du sol sont limités :

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

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées dites « taupinières » sont interdites dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain.

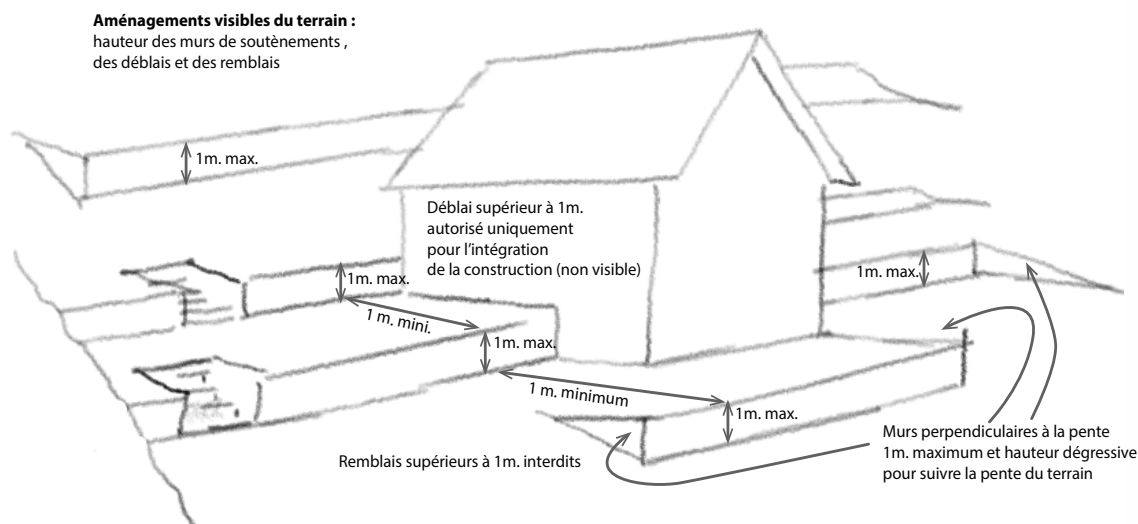


Concernant les abords des constructions et des murs, les

murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 1 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement. En limite, les clôtures faisant office de soutènement respectent également la hauteur de 1 m maximum.

ARTICLE 4 : Prise en compte des risques et des nuisances

schéma à caractère opposable



Le territoire communal de Romanswiller est concerné par les risques suivants :

- un risque inondation au travers du plan de prévention des risques d'inondation du bassin versant de la Mossig.
- un risque lié aux coulées d'eaux boueuses.
- Le zonage parasismique de la France place la commune de Romanswiller en zone de sismicité dite modérée. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.
- Deux épisodes liés à des glissements/mouvements de terrain ont été enregistrés sur le ban communal.
- Le territoire communal est concerné par un risque modéré d'aléa concernant la rétraction retrait-gonflement des argiles.
- Le territoire communal est concerné par un risque faible lié au Radon présent dans le sol, l'air et l'eau. Tout projet doit se référer à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 : Prise en compte de l'aléa de coulées d'eaux boueuses

Se référer à la prescription graphique reportée sur le plan zonage relative à la délimitation de l'aléa coulée d'eau boueuse et aux orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les zones identifiées en **ALEA FORT / ROUGE** :

Interdiction :

- Remblai et déblai.
- Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
- Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse.
- Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif.
- Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, service technique communal).
- Démolition des murs pleins sur rue sauf justification hydraulique.
- Toute construction nouvelle ainsi que toute extension des constructions existantes, y compris la création d'emprise au sol sans création de surface de plancher.
- Création de sous-sol.
- Changement de destination des locaux en sous-sol vers logement, commerce, activité de service, équipements d'intérêt collectif ou de service public, ou d'autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires

Autorisation sous condition :

- Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - _ qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public,
 - _ d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - _ de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis

dans le secteur à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau.
- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux bouseuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.
- Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée.
- Clôture à condition d'être à claire-voie et de permettre une transparence hydraulique.
- Mur plein à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que le mur soit parallèle à la rue.
- Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de chaussée soit au minimum à 1 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou à défaut au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les zones identifiées en **ALEA MOYEN / ORANGE** :

Interdiction :

- Remblai et déblai.
- Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
- Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse.
- Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif.
- Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, service technique communal).
- Démolition des murs pleins sur rue sauf justification hydraulique.
- Création de sous-sol.
- Changement de destination des locaux en sous-sol vers une destination d'habitation, commerce, activité de service, équipement d'intérêt collectif ou de service public, ou d'autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Autorisation sous condition :

- Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - _ qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.
 - _ d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - _ de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau.
- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de communication

numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux bouseuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.

- Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée.
- Clôture à condition d'être à claire-voie et de permettre une transparence hydraulique.
- Mur plein à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que le mur soit parallèle à la rue.
- Les constructions nouvelles, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes* à condition :
 - que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
 - que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
- Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
- Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
- Annexe à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

Pour les zones identifiées en **ALEA FAIBLE/ JAUNE** :

Interdiction :

- Remblai et déblai.
- Création de surface nouvelle ou changement de destination de locaux de stockage de substances dangereuses, d'effluents organiques liquides et de tout produit susceptible de polluer l'eau.
- Dépôt et stockage de produits et de matériaux non polluants ou non dangereux susceptible d'être entraîné par les eaux de ruissellements ou par la coulée d'eau boueuse.
- Accès et rampe d'accès aux constructions, à dénivelé négatif.
- Démolition des murs pleins sur rue sauf justification hydraulique.
- Création de sous-sol.
- Changement de destination des locaux en sous-sol vers une destination d'habitation, commerce, activité de service, équipement d'intérêt collectif ou de service public, ou d'autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Autorisation sous condition :

- Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire le risque d'inondation sous réserve :
 - _ qu'il s'agisse d'un équipement d'intérêt collectif et de service public.
 - _ d'une justification technique (notamment mesure de l'impact hydraulique) et économique du projet,
 - _ de la mise en œuvre des mesures compensatoires si nécessaires qui en assurera la mise en place et la gestion.
- Affouillement et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admis dans le secteur à condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les travaux destinés à la mise en œuvre de mesures compensatoires ou à la restauration et renaturation des cours d'eau.
- Les réseaux techniques d'intérêt général de transport de l'énergie, téléphonique et de

- communication numérique à condition de les rendre non vulnérables aux inondations et coulées d'eaux bouseuses et de minimiser leur impact sur l'écoulement des eaux.
- Place de stationnement à condition d'être implantée au-dessus du niveau fini de la chaussée.
 - Clôture à condition d'être à claire-voie et de permettre une transparence hydraulique.
 - Mur plein à condition qu'il s'agisse d'une clôture sur rue et que le mur soit parallèle à la rue.
 - Nouvel établissement sensible, à savoir établissement et structure accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables (hôpital, EHPAD, crèche, ...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, service technique communal) et les constructions nouvelles, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes à condition :
 - _ que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
 - _ que l'implantation et l'orientation du bâtiment soient conçues de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux.
 - Les ouvertures en sous-sol à condition qu'elles soient situées au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
 - Les changements de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers une vocation d'habitation, de commerce et activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de service public, ou d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à condition que la dalle du rez-de-chaussée soit implantée au minimum à 0,30 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée de la voie desservant la parcelle.
 - L'extension limitée des constructions existantes aux conditions suivantes :
 - _ que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m² pour une construction existante à destination d'habitation, cette mesure ne pouvant s'appliquer.
 - _ qu'une seule fois par construction*.
 - _ que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de la construction existante à destination d'activité, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction.
 - _ qu'elle ne se situe pas dans le prolongement ou les abords des façades exposées au risque ou dans une aire de la parcelle exposée au risque.
 - Annexe à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

2.- Les règles communes à toutes les zones du PLU

ARTICLE 1 : Conditions de desserte par les réseaux

La commune de ROMANSWILLER est alimentée par la source S.GRENTZBRUCK ROMANSWILLER située sur le ban communal de Wangenbourg-Engenthal. Celle-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique de type AS1 relative à son périmètre de protection rapprochée. La source est déclarée d'utilité publique (DUP) par l'arrêté préfectoral du 9 septembre 1998.

Alimentation en eau potable en zone urbaine :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.

Alimentation en eau potable en zone agricole et naturelle :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable quand celui-ci existe.

Uniquement pour les constructions agricoles et leurs locaux accessoires et en l'absence de réseau d'alimentation en eau potable ou si le réseau n'est pas en capacité d'assurer le besoin complémentaire induit par le nouveau projet, l'alimentation en eau potable est admise dans le respect de la réglementation en vigueur par:

- puits privé réalisé dans le respect des prescriptions de l'Agence Régionale de Santé Grand Est, et sous réserve de la disponibilité d'une ressource en eau.
- forage.
- tout autre dispositif technique.

En cas de raccordement sur le réseau d'alimentation en eau potable, les captages et sources précédemment mis en œuvre pour alimenter l'immeuble devront être déconnectés afin de permettre aux eaux ainsi captées de retourner dans le milieu naturel.

Gestion des eaux usées dans les zones urbaines :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

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

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé (cf. annexe PLU / règlement en vigueur SDEA). Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Gestion des eaux usées dans les zones agricoles et naturelles :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les zones agricoles et naturelles, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées. Le dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent pas être rejetées dans le milieu naturel, ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...)

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). »

Défense incendie :

La parcelle de projet doit être couverte par la défense incendie selon la norme en vigueur.

Réseaux secs :

Les branchements et les raccordements des réseaux secs, et leurs éventuelles extensions, doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet ou intégrés aux éléments bâtis, et ce jusqu'en limite du domaine public.

Les réseaux secs remontant en façade de la construction doivent être intégrés aux lignes de la composition de l'architecture depuis le réseau existant.

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de la fibre très haut débit.

Ordures ménagères :

Les immeubles collectifs, les activités économiques et les équipements doivent présenter, sur l'unité foncière, des locaux de stockage de tous les déchets, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les contenants nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'elles génèrent.

ARTICLE 3 : Accès et conditions de desserte par la voirie

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

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et aux besoins des constructions, sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 40 m doivent prévoir une aire de retournement.

Les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les voies en impasse, ne permettant pas le ramassage des ordures ménagères, doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies. Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère et être masqués depuis le domaine public et les parcelles voisines. Leur hauteur est limitée à 2 m.

Toutes les constructions nouvelles – hors agglomération – doivent respecter un recul inconstructible de 15 m depuis l'axe des routes départementales 224, 817, 824, 917 et 143.

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales sont strictement interdits hors agglomération.

ARTICLE 4 : Énergies renouvelables, économie d'énergie et matériaux biosourcés

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, ainsi que l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables, seront privilégiés.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent rechercher une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul aux voies publiques et aux limites séparatives imposées, et à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les éoliennes sont interdites.

La pose de panneaux photovoltaïques - tels que définis dans le glossaire du règlement – est autorisée sous condition d'être posés :

→ sur une toiture.

→ au sol à condition de présenter une production inférieure à 3 Kwatt et une hauteur maximale de 1.8 m de hauteur.

Les trackers et les autres systèmes de production d'énergie solaire sur mat sont interdits.

La mise en place d'installation solaires thermiques ou de végétalisation sur les toits des bâtiments et de dispositifs d'ombrages des parcs de stationnement doit respecter la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, celle-ci peut être refusée dans les cas où :

- pour les maisons à colombages si elle remet en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques.
- elle a un impact sur la sécurité des lieux.

ARTICLE 5 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction, respectant également une cohérence d'ensemble à l'échelle du site.

ARTICLE 7 : Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. La superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 15 m².

Les espaces de stationnement extérieurs devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green, etc). La surface imperméabilisée constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle qu'elle dessert.

Les aires de stationnement extérieures de plus de 8 places doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être groupées en un unique espace vert de pleine terre. La mise en place d'ombrières photovoltaïques dans les parcs de stationnement extérieurs doit respecter la réglementation en vigueur.

Normes de stationnement pour véhicule :

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

- logements : une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² des surfaces de plancher. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 20 m² des surfaces de plancher.
- Bureaux, commerces, activités artisanales et industrielles recevant du public :
 - o Les activités doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
 - o Les opérations de construction, d'extension ou de changement d'affectation doivent intégrer des stationnements proportionnés aux besoins du personnel, des visiteurs, et adaptés au fonctionnement propre à chaque établissement.

Sur accord du propriétaire foncier, les aires de stationnements peuvent être mutualisées entre les différentes activités économiques.

- Restaurants : une place de stationnement par tranche entamée de 20 m² de salle (intérieure ou sous forme de terrasse extérieure).
- Hôtels, chambres d'hôtes, hébergements touristiques : une place de stationnement par nombre de chambre créée.

Normes de stationnement pour vélos :

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0.5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

- Ensemble d'habitation (1 ou plusieurs bâtiments à usage de logement ou d'hébergement) : 1 arceau minimum pour 3 places de stationnement. A défaut minimum 1 arceau.
- Bureaux, commerces, activités artisanales recevant du public : 1 arceau minimum pour 3 places de stationnement. A défaut minimum 1 arceau.
- Hôtels, chambres d'hôtes, hébergements touristiques et restaurants : 1 arceau minimum pour 3 places de stationnement. A défaut minimum 1 arceau.

Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata

de la surface des constructions.

Cette obligation de réaliser des places de stationnement supplémentaire n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

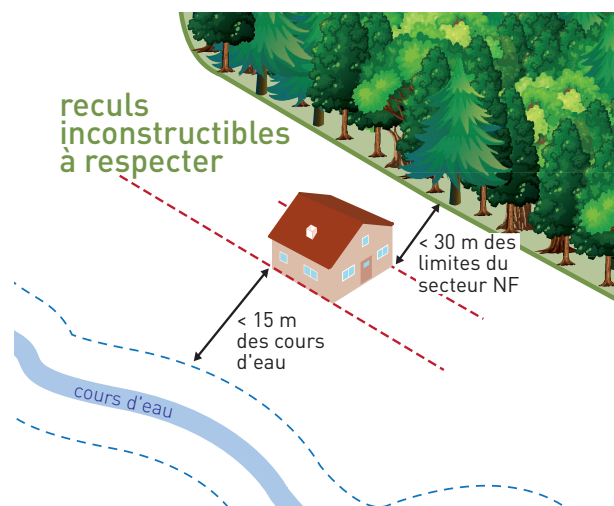
En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement des véhicules sur le terrain des constructions, le constructeur a la possibilité de les réaliser à ses frais sur un autre fond situé à une distance inférieure à 100 m de la construction projetée.

ARTICLE 8 : Règles recul par rapport aux cours d'eau et aux forêts

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée :

- à moins de 15 m des crêtes des berges des cours d'eau symbolisés sur le document de zonage du PLU. Les remblais, les espaces de stockage, les accès et les espaces de stationnement sont également interdits dans ces espaces.
- à moins de 30 m des limites du secteur NF identifié sur le document de zonage.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aux annexes des constructions principales qui peuvent déroger à cette règle de recul et être implantées à une distance minimale équivalente à celle de la construction principale lorsque celle-ci ne respecte pas le recul précité.



ARTICLE 13 : La reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction des constructions légalement construites est autorisée à l'identique après sinistre dans les 10 ans même si celles-ci ne respectent pas les règles applicables du présent PLU.

Ainsi, après reconstruction, le projet doit présenter la même emprise au sol, la même volumétrie, le même aspect extérieur général que la construction initiale.

L'implantation de la nouvelle construction devra donc respecter :

- soit l'implantation du bâtiment sinistré. Dans ce cas, l'autorité compétente peut imposer une implantation légèrement différente pour des raisons de sécurité.
- soit les règles du PLU applicable.

ARTICLE 14 : La vocation pédagogique et touristique du territoire

Les constructions publiques, les installations publiques et les aménagements publics destinés à renforcer le site naturel dans son rôle d'espace de détente et de loisirs et à vocation pédagogique et touristique sont autorisés dans toutes les zones du PLU.

Titre II.

Les dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Rappel :

La zone **UA** est calibrée sur le cœur bâti villageois ancien à vocation principale d'habitat tout en proposant une mixité des fonctions urbaines.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- **aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.**
- **au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.**

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone (hors aires de stationnement publiques).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
Restauration		X	
Commerce de gros			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			Sont autorisés uniquement les bâtiments agricoles non soumis à des règles de réciprocités conditionnées à la présence d'animaux ou de fourrage.
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres hors tout.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

Concernant les bâtiments recensés comme éléments remarquables du patrimoine, la hauteur maximale du bâtiment devra rester identique à celle du volume initial même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

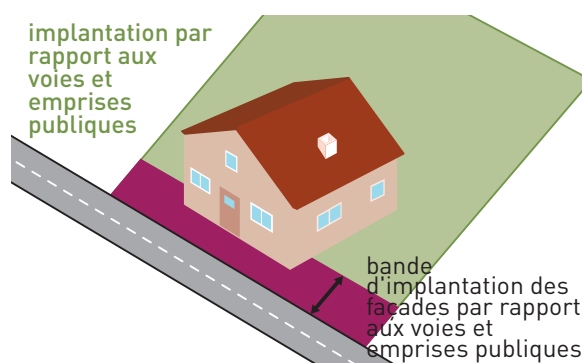
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

La façade de toute nouvelle construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement aux voies et emprises publiques.

Les constructions principales s'implantant sur l'arrière d'une construction principale déjà existante ne sont pas soumises à cette règle de recul.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes qui devront être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.



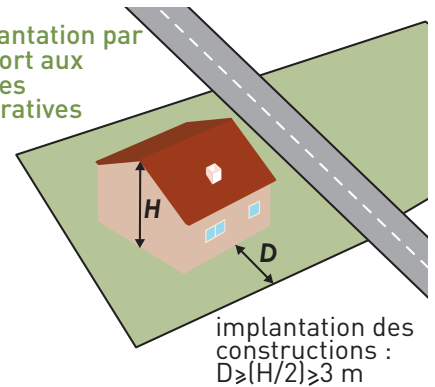
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions principales seront implantées :

- soit sur une ou deux limites latérales : Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment en vue du maintien d'un schlupf existant, tel que défini dans le glossaire du règlement écrit.
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

implantation par rapport aux limites séparatives



implantation des constructions :
 $D \geq (H/2) \geq 3 \text{ m}$

Pour les annexes :

- les annexes présentant une hauteur inférieure à 3.5 mètres hors tout sont autorisées sur limite séparative.
- les annexes supérieures à 3.5 mètres hors tout devront être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments principaux non contigus pour des raisons de sécurité.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Concernant les bâtiments identifiés comme éléments remarquables du patrimoine, les travaux portant sur leur aspect extérieur doivent assurer une continuité avec la tradition architecturale du bâtiment. Les éléments architecturaux significatifs doivent être conservés et mis en valeur. L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments à colombage est interdite.

Aspect extérieur des constructions principales

Les toitures des constructions principales seront à deux pans pour les éléments visibles depuis la voie publique et devront présenter un aspect tuile terre cuite. Les toitures terrasses sont autorisées pour les éléments non visibles de la construction depuis la voie publique.

La pente de toit (hors toiture terrasse) doit être comprise entre 45° et 52 ° hors coyau (< 45 °).

Dans le cas de la mise en œuvre d'une toiture terrasse, il s'agira de respecter les proportions suivantes :

- minimum 70% de la surface de la toiture en double pan,
- maximum 30% en toiture terrasse.

Les toitures terrasses ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier,...).

Pour les constructions en façade sur rue, les ouvertures en toiture doivent respecter les alignements et les proportions des baies existantes en façade.

Les coffres de volets roulants sont interdits en débords de façades. Les volets battants en bois existants doivent être conservés.

Aspect extérieur des annexes aux constructions principales

Les annexes édifiées dans le même esprit que la construction principale ou composées par un bardage d'aspect bois seront privilégiées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et elles ne devront pas faire apparaître leur complexe d'étanchéité (protection par la végétalisation, gravier...).

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 3 mètres.

Les murs pleins devront avoir l'aspect de murs en grés ou en maçonnerie enduite.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

La réglementation concernant les clôtures sur rue ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert :

Les dépôts et les espaces de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimuler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.

Zone UB

Rappel :

La zone **UB** regroupe les extensions urbaines contemporaines hors lotissement.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- **aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.**
- **au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.**

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement et la transformation en locaux d'habitation d'annexes non habitées.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone (hors aires de stationnement publiques).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 400m ² .
Restauration		X	
Commerce de gros			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 400m ² .
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			Sont autorisés uniquement les bâtiments agricoles non soumis à des règles de réciprocités conditionnées à la présence d'animaux ou de fourrage.
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 400m ² .
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.5 mètres à l'égout de toiture et avec une hauteur hors tout de 11 mètres

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,50 mètres à l'acrotère.

Le mur de construction situé sur limite séparative est limité à une hauteur de 3,50 mètres, dans le cas où il ne s'adosse pas à une construction existante.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

Les annexes doivent présenter une hauteur inférieure à la hauteur de la construction principale.

Les annexes construites sur limite séparative ne devront pas dépasser 3,50 m hors tout.

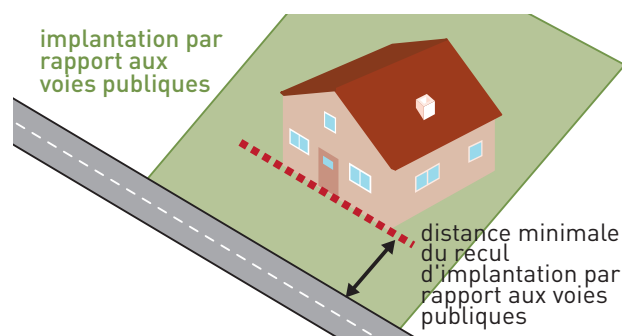
La hauteur fixée dans la zone peut être majorée pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

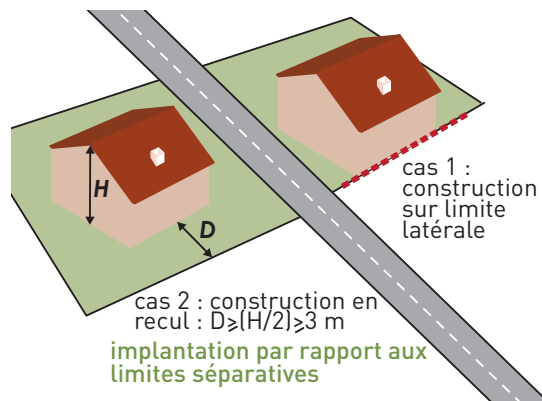


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées,

- soit sur une seule limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions annexes pourront être implantées :

- soit en limite,
- soit en léger recul maximal de 0,50 mètres.
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'annexe au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions principales

Article non réglementé.

Aspect extérieur des annexes aux constructions principales

Les annexes édifiées dans le même esprit que la construction principale ou composées par un bardage d'aspect bois seront privilégiées.

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1.8 m.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahuts pleins sont interdits. Les murs bahuts d'une hauteur de 0.8 m sont autorisés quand ils servent de support à une clôture en claire-voie.

La réglementation concernant les clôtures sur rue ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne doit pas dépasser 2 mètres.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahuts pleins sont interdits. Les murs bahuts d'une hauteur de 0.8 m sont autorisés quand ils servent de support à une clôture en claire-voie.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert :

Les dépôts et les espaces de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.

Zone UC

Rappel :

La zone **UC** regroupe les extensions urbaines contemporaines sous la forme de lotissements.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- **aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.**
- **au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.**

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone (hors aires de stationnement publiques).
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs motorisés.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 400m ² .
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage et n'excède pas 400m ² .
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions est fixée 6.5 mètres à l'égout de toiture et avec une hauteur hors tout de 11 mètres.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,50 mètres à l'acrotère.

Le mur de construction situé sur limite séparative est limité à une hauteur de 3,50 mètres, dans le cas où il ne s'adosse pas à une construction existante.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

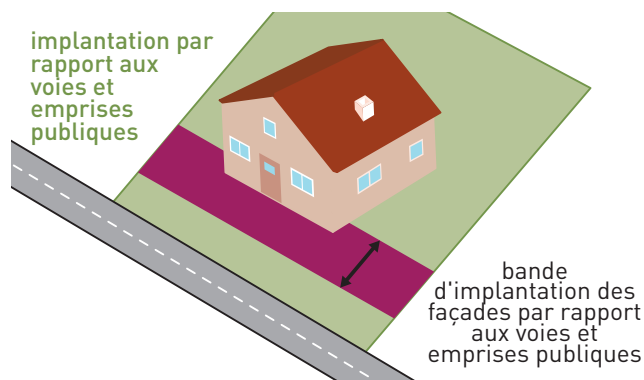
Les annexes doivent présenter une hauteur inférieure à la hauteur de la construction principale.

Les annexes construites sur limite séparative ne devront pas dépasser 3,50 m hors tout.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

La façade de toute nouvelle construction doit être implantée à une distance comprise entre 3 et 5 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

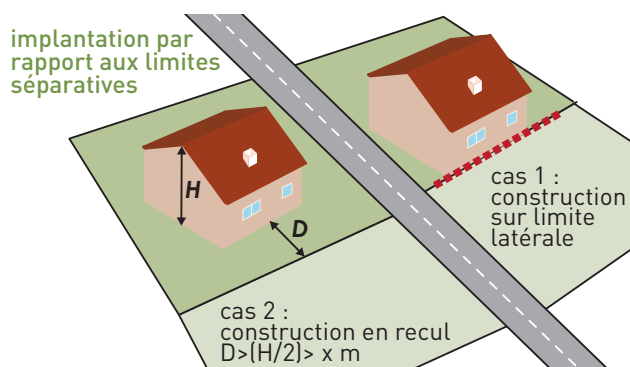


Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de lotissement ou de permis valant division, les règles s'appliqueront lot par lot.

Les constructions nouvelles doivent être implantées,

- soit sur une seule limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions annexes pourront être implantées :

- soit en limite,
- soit en léger recul de 0,50 mètres maximum,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de l'annexe au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Article non réglementé.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions principales

Article non réglementé.

Aspect extérieur des annexes aux constructions principales

Les annexes édifiées dans le même esprit que la construction principale ou composées par un bardage d'aspect bois seront privilégiées.

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Clôtures en limite du domaine public

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1.8 m.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahuts pleins sont interdits. Les murs bahuts d'une hauteur de 0.8 m sont autorisés quand ils servent de support à une clôture en claire-voie.

La réglementation concernant les clôtures sur rue ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures sur limite séparative ne doit pas dépasser 2 mètres.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahuts pleins sont interdits. Les murs bahuts d'une hauteur de 0.8 m sont autorisés quand ils servent de support à une clôture en claire-voie.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel :

Les dépôts et les espaces de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimuler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.

Zone UE

Rappel :

La zone **UE** regroupe les différents équipements du village et qui présentent une forte emprise.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- **aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.**
- **au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.**

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisir, les résidences mobiles de loisirs.
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, à l'exception des espaces dédiés aux sports ou aux loisirs

motorisés.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements	X		
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Équipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Lieux de Culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Article non réglementé

Hauteur des constructions

Article non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé

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

Article non réglementé

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions principales

Article non réglementé

Aspect extérieur des annexes aux constructions principales

Article non réglementé

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article non réglementé

Clôtures en limite du domaine public et en limite séparative

Article non réglementé

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert :

Article non réglementé

Zone UX

Rappel :

La zone **UX** regroupe les différentes entreprises du territoire et qui présentent une forte emprise.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- **aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.**
- **au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.**

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier. Ceux-ci devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimuler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisés sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.

Les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions :

	destinations et sous-destinations		
	interdites	autorisées	autorisées sous conditions
Habitation			
Logements			Autorisé sous condition d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone, que les logements soient intégrés dans le bâtiment principal, à hauteur d'un logement par activité, que la surface de plancher soit limitée au plus à 25% de la surface totale, et soit limitée à 150 m ² .
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	Pour le commerce de détail : autorisé sous condition d'être liés aux activités présentes dans la zone.
Restauration	X		
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements de santé et d'action sociale	X		
Équipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Lieux de Culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Article non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

Les extensions et les transformations ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

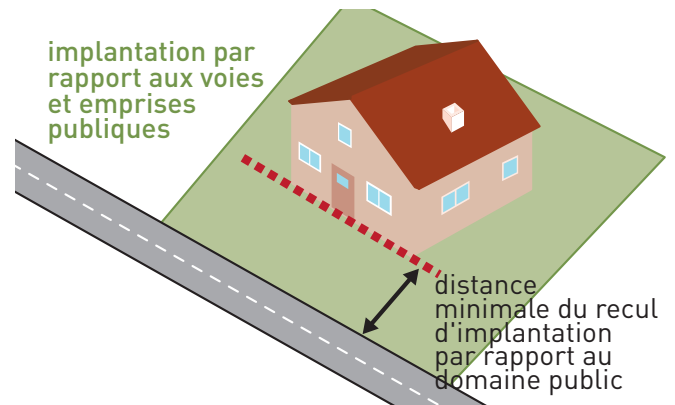
La hauteur fixée dans la zone peut être majorée pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

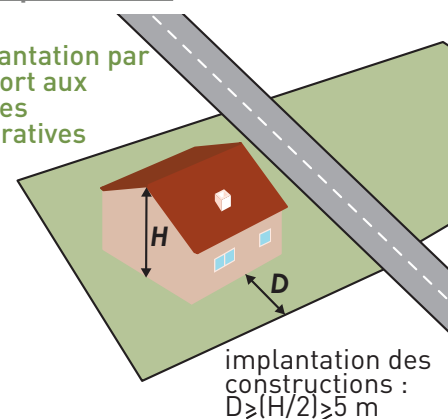
- 5 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques
- 15 mètres le long de la RD224 hors agglomération.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

implantation par rapport aux limites séparatives



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

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

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions principales

Les constructions devront être simples et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Au moins 80% des espaces de stationnement doivent être composés de matériaux perméables aux eaux de pluie.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

L'entrée du site fera l'objet d'un traitement paysager.

Clôtures en limite du domaine public et en limite séparative

Article non réglementé.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert :

Les dépôts et les espaces de stockage devront faire l'objet d'un aménagement paysager structuré et destiné à les dissimiler par un écran végétal, notamment de la vue des voies publiques et privées.

Titre III.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 2AUE

Rappel :

La zone **2AUE** correspond aux anciennes friches militaires dont l'avenir n'est pas encore défini.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées dans l'article ci-dessous.

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à la renaturation du site et aux travaux écologiques.

Titre IV.

Les dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

Rappel :

Le secteur **A** regroupe les espaces agricoles à la constructibilité limitée.

Le secteur **AC** correspond aux espaces agricoles dans lesquelles les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées.

Le secteur **AM** correspond aux espaces agricoles dédiés à une activité de maraîchage

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- **aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.**
- **au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.**

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et leurs installations dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les voiries, les ouvrages, les aménagements, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La reconstruction après sinistre dans un délai de dix ans.
- Les aménagements et les équipements publics qui permettent d'irriguer ou de résoudre des problèmes liés aux risques naturels.
- Les clôtures.

Dans le secteur A :

- Les abris de pâture à condition d'être nécessaires à une activité agricole et pastorale.

Dans le secteur AC :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les locaux accessoires à l'activité agricole et leurs extensions dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le logement de fonction est autorisé uniquement dans le cas où la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire ; et à hauteur d'un logement par exploitation et dans la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions du logement de fonction et la construction d'annexes liées à cette habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et

les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment le règlement sanitaire départemental.

Dans le secteur AM :

- Les serres à liées à l'activité de maraîchage.
- Les dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment le règlement sanitaire départemental.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans le secteur A :

- Les abris de pâture auront une emprise au sol maximale, par abri, de 15 m², sans fondations. La surface cumulée de ces abris par unité foncière ne doit pas dépasser 60m².

Dans le secteur AC :

- Les annexes au logement de fonction doivent présentée une emprise au sol cumulée de 60m² maximum par unité foncière.

Hauteur des constructions

Dans le secteur A :

- Les abris de pâture doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres hors tout.

Dans le secteur AC :

- Les constructions agricoles doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres hors tout.
- Le logement de fonction doit être réalisé en respectant une hauteur inférieure ou égale à 6.5 mètres à l'égout de toiture et avec une hauteur hors tout de 11 mètres.
Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,50 mètres à l'acrotère.
- L'annexe au logement de fonction doit être réalisée en respectant une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres hors tout.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

La hauteur fixée dans la zone peut être majorée pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur AM :

- Les serres doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 5 mètres hors tout.

La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur. Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction, sauf en cas de surélévation complète du bâtiment respectant les règles de hauteur ci-avant.

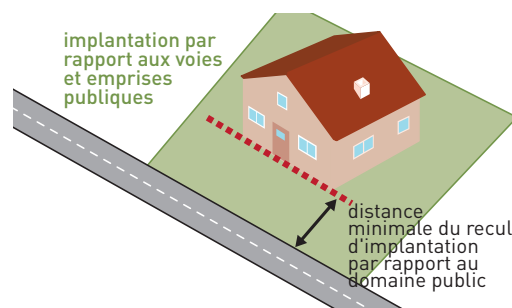
La hauteur fixée dans la zone peut être majorée pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou pour les constructions à énergie positive suivant les dispositions définies par le code de l'urbanisme.

La règle générale ne s'applique pas aux ouvrages techniques et aux souches de cheminées qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur AC :

Les nouvelles constructions – à l'exception des annexes au logement de fonction - doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



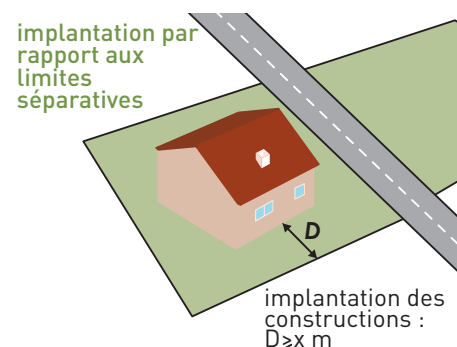
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur AC :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction – à l'exception des annexes liées au logement de fonction - au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les constructions annexes liées au logement de fonction sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.

Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de la construction principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

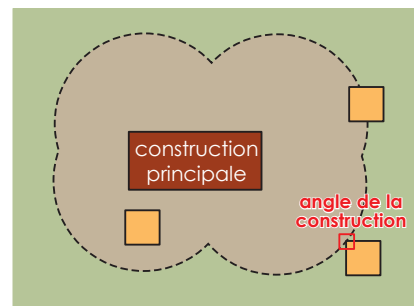


Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans le secteur AC :

- Le logement de fonction et ses annexes doivent être implantés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions annexes liées à une habitation principale (logement de fonction) sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 mètres de celle-ci.

Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.



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

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions agricoles et de leurs locaux accessoires :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérées...) est interdit. Le bardage d'aspect bois de teinte naturelle sera privilégié. Les matériaux seront non brillants, ni réfléchissants en façade.

Les couleurs vives ou claires sont interdites sur les toitures des constructions agricoles. Les couleurs mates devront être privilégiées.

Le faitage des constructions sera parallèle à la pente.

Aspect extérieur des extensions du logement de fonction :

- La couverture sera identique à l'existant, excepté :
 - o pour l'utilisation de techniques liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires tels que définis dans le glossaire du règlement écrit, toitures végétalisées,...)
 - o la couverture des pergolas, des vérandas et des carports.
- Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant composées par un bardage d'aspect bois.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Aspect extérieur des annexes liées au logement de fonction :

Les annexes devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

Aspect extérieur des abris de pâture :

Les abris de pâture devront être ouverts en permanence sur au moins un côté. Ils devront être constitués par une structure en bois conservant une teinte naturelle.

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions agricoles

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère. De même, les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

L'entrée de l'exploitation fera l'objet d'un traitement paysager.

Clôtures en limite du domaine public et sur limite séparative

Les clôtures seront posées 30 cm au-dessus de la surface du sol ; et leur hauteur est limitée à 1,20 mètres. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles ne doivent pas porter atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Les clôtures doivent être composées de matériaux naturels ou traditionnels.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 doit être réalisée selon les critères définis ci-avant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures ou sites définies dans l'article L372-1 du code de l'environnement.

Titre V.

Les dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

Zone N

Rappel :

Le secteur **N** regroupe les espaces naturels à la constructibilité limitée.

Le secteur **NE** correspond aux équipements en fond de vallée et qui sont impactés par le PPRi de la Mossig.

Le secteur **NA** qui couvre les bâtiments d'une activité d'exploitation forestière au Fuchsloch.

Le secteur **NF** correspond aux massifs forestiers et à vocation inconstructible.

En complément des règles ci-après, il convient de se référer :

- **aux dispositions générales figurant dans chapitre I du règlement écrit du PLU.**
- **au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité.**

I. Destination des constructions, constructions et usages des sols

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et leurs installations dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les voiries, les ouvrages, les aménagements, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les constructions nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les aménagements et les équipements publics qui permettent d'irriguer ou de résoudre des problèmes liés aux risques naturels.
- Les clôtures.

Dans le secteur NA :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel par les coopératives d'utilisation de matériel agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits forestiers lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sols sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.
- Le logement de fonction et ses annexes uniquement dans le cas où la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire ; et à hauteur d'un logement par exploitation. Ces constructions ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sols sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.
- Les extensions du logement de fonction et la construction d'annexes liées à cette habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne portent pas atteinte à la préservation des sols sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.
- Les dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation et les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation, dans le respect des réglementations spécifiques (ex : règlement sanitaire départemental) ; et dans la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Dans le secteur N :

- Les extensions et les annexes liées à une construction principale à usage d'habitation dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur NE :

- Les constructions à usage culturel et de loisir, liées à une occupation existante et compatible avec le caractère inondable de la zone.
- Les abris de jardins.
- Les aires de stationnement à condition d'être constituées en totalité de surfaces perméables.
- Les aires de jeux, sportives et de loisirs à condition que les aménagements et les constructions ne créent pas d'obstacles au libre écoulement des eaux.

Dans le secteur NF :

- Tout est interdit à l'exception des constructions publiques, des installations publiques et des aménagements publics destinés à renforcer le site naturel dans son rôle d'espace de détente et de loisirs et à vocation pédagogique et touristique définis au titre I du règlement écrit qui traite des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans le secteur N :

- L'extension des constructions principales existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées à une construction principale auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 60 m² par unité foncière.

Dans le cas d'une assiette de projet sur laquelle des constructions sont déjà existantes à la date d'approbation du PLU, l'implantation d'une seule annexe supplémentaire est autorisée sur l'unité foncière dans la condition de ne pas dépasser une emprise au sol maximale de 50 m².

Dans le secteur NA :

- L'extension des habitations principales existantes liées ou non à l'activité forestière est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les habitations ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- Les annexes liées aux habitations principales existantes liées ou non à l'activité forestière auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 60 m² par unité foncière.

Dans le secteur NE :

- Les constructions auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 5 m² par unité foncière.

- L'emprise au sol des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et leurs installations est règlementée par le PPRI en vigueur.

Hauteur des constructions

Dans le secteur N :

- Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur des annexes liées à une construction principale est limitée à 5 mètres hors tout.

Dans le secteur NA :

- La hauteur des constructions liées et nécessaires à l'activité forestière et des locaux accessoires à cette activité, à l'exception du logement de fonction et de ses annexes, est limitée à 12 m au faitage.
- La hauteur du logement de fonction ne doit pas dépasser 6.5 mètres à l'égout de toiture et 11 mètres hors tout.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur du logement de fonction ne doit pas dépasser 6,50 mètres.

- Les extensions au logement de fonction ne doivent pas dépasser la hauteur initiale du logement de fonction.
- La hauteur des annexes liées au logement de fonction est limitée à 5 mètres hors tout.

Dans le secteur NE :

- La hauteur des abris de jardins n'excédera pas une hauteur maximale de 3 mètres hors tout.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et leurs installations est règlementée par le PPRI en vigueur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur NA :

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade en respectant un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

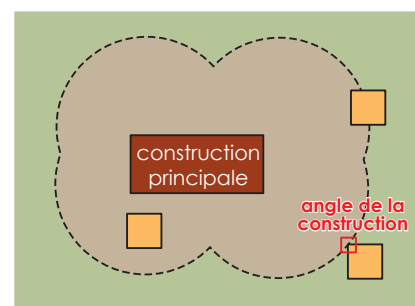
Article non réglementé

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

Dans le secteur N :

Les constructions annexes liées à une construction principale sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.

Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de la construction principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.



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

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans le secteur N :

Aspect extérieur des extensions des constructions principales :

- La couverture sera identique à l'existant, excepté :
 - o pour l'utilisation de techniques liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires tels que définis dans le glossaire du règlement écrit, toitures végétalisées,...)
 - o la couverture des pergolas, des vérandas et des carports.
- Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant composées par un bardage d'aspect bois.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Aspect extérieur des annexes liées à une construction principale :

- Les annexes devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

Dans le secteur NA :

Constructions liées et nécessaires à l'activité forestière :

Les couleurs dominantes des toitures seront le rouge, le gris ou le vert foncé, hormis dans le cas d'utilisation de panneaux solaires.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Le revêtement en bois des façades ou partie de façade est vivement recommandé.

Aspect extérieur du logement de fonction et de ses extensions :

- La couverture sera identique à l'existant, excepté :
 - o pour l'utilisation de techniques liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires tels que définis dans le glossaire du règlement écrit, toitures végétalisées...)
 - o la couverture des pergolas, des vérandas et des carports.
- Les extensions des constructions seront traitées avec le même soin et en cohérence avec la construction principale en respectant ses tons, ou en étant composées par un bardage d'aspect bois.
- Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Aspect extérieur des annexes liées à une construction principale :

- Les annexes devront présenter un aspect extérieur qui respecte les tons de la construction principale, ou être composées par un bardage d'aspect bois.

Dans le secteur NE :

- Les abris de jardins devront être composés par un bardage d'aspect bois de teinte naturelle.

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

Clôtures en limite du domaine public et sur limite séparative

Dans toute la zone N:

Les clôtures seront posées 30 cm au-dessus de la surface du sol ; et leur hauteur est limitée à 1,20 m. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Elles ne doivent pas porter atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Les clôtures doivent être composées de matériaux naturels ou traditionnels.

Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 doit être réalisée selon les critères définis ci-avant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures ou sites définies dans l'article L372-1 du code de l'environnement.

