



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

WOERTH

REGLEMENT

REVISION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 27 novembre 2020,



A WOERTH

Le Maire,
Alain FUCHS

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE
WOERTH



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à notre délibération du
approuvant le P.L.U
LE MAIRE

Alain FUCHS

Vidal
consultants

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT
- ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ARTICLE 3 – CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES
- ARTICLE 4 – CLOTURES
- ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE
- ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES
- ARTICLE 7 –PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2
- ARTICLE 8 –RISQUE INONDATION

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA
- CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB
- CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE
- CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

ANNEXES

TITRE I

Dispositions Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de WOERTH.

Article 2 : Division du territoire en zones

Les zones urbaines

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat ou d'activités. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

Le PLU de WOERTH distingue plusieurs zones urbaines :

UA : centre ancien historique

UB : extension récente, comportant un secteur UBa

UE : tissu à dominante d'équipements collectifs

UX : tissu à vocation d'activités économiques, et comporte deux secteurs UXa et UXb.

Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat ou d'activités destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de WOERTH présente une zone **2AU** : zone d'urbanisation future ne disposant pas de réseaux suffisants.

Les zones agricoles

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

La zone A comporte deux secteurs Ac et Ac1, voués à accueillir les installations et constructions agricoles.

Les zones naturelles et forestières

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

La zone naturelle N comporte un secteur Na englobant des constructions implantées de façon déconnectée du reste du tissu et présentant des vocations diverses.

Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)

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

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

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

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur et d'emprise permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations, équipements, ou constructions d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Article 3 : Constructions non conformes

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

Article 4 : Clôtures

L'édification des clôtures est réglementée par le PLU conformément au Code de l'Urbanisme.

Elle est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Article 5 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 6 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

Nonobstant le point ci-avant, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

Article 7 : Principe de rédaction des articles 1 et 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

Article 8 : Risque Inondation

Une partie du territoire communal est concernée par des inondations générées par la Sauer ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par le risque d'inondation. Les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion issus à la fois de l'atlas des zones inondables et du SAGEECE doivent être respectés.

Notamment, les occupations et utilisations du sol admises ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux et se situer au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toutes construction et installation qui présentent un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
2. Les constructions et installations à usage d'élevage agricole (à l'exception des aménagements de mise aux normes) ;
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravaning à l'exception de ceux admis sous condition ;
6. Les parcs d'attraction.

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

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum de surface de plancher) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage d'activités sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un espace clos et couvert.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes

à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres.

4. Les accès aux garages ne devront comporter aucune pente descendante vers ledit garage.

II – VOIRIE

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

2. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non-collectif, conforme à la réglementation en vigueur, pourra être mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit bénéficier de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

1. En front de rue :

Toute construction principale doit être implantée soit

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- dans une bande définie par les façades des constructions existantes qui l'encadrent.

Lorsque la parcelle est contiguë à plus d'une voie publique ouverte à la circulation, les dispositions s'appliquent alors au niveau de la voie pour laquelle l'ordonnancement des constructions est prédominant.

Les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de sécurité et sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

2. Pour les terrains ou les constructions en deuxième ligne et au-delà, les constructions devront s'implanter suivant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes uniquement si une construction principale est déjà implantée :

- en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 15 m.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5 mètre des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

1. Sur une profondeur de 0 à 20 mètres comptée à partir du domaine public :

1.1. Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction principale devra s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

1.2. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de

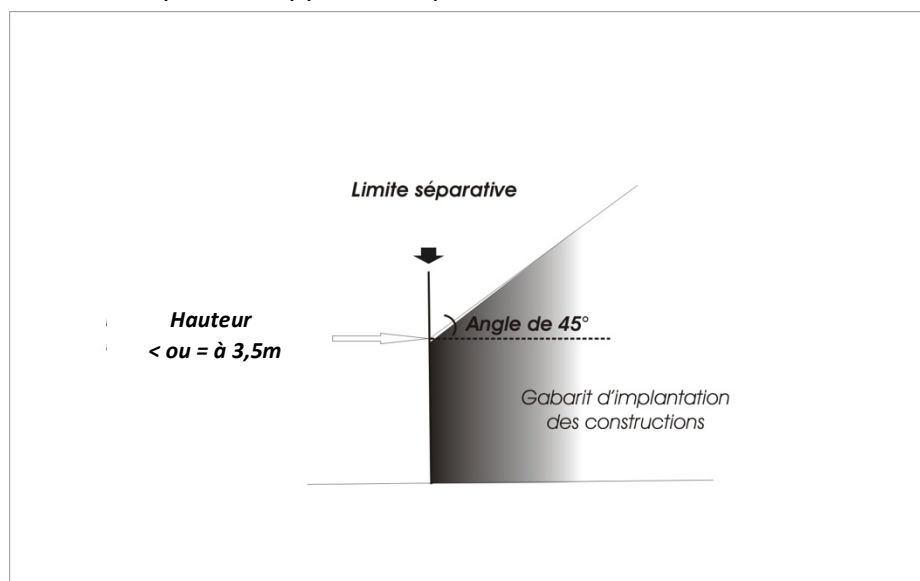
la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, le bâtiment à construire peut être implanté en léger recul (minimum 40 cm) par rapport aux limites séparatives (Schlupf).

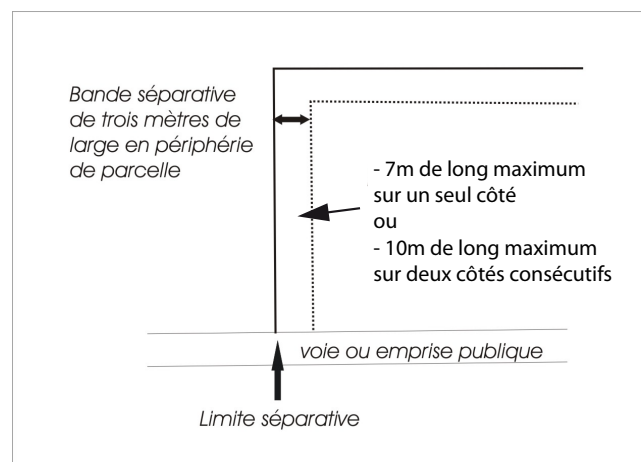
2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir du domaine public :

2.1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2.2 Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve que la construction soit comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3,5 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



2.3. En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



3. Sur toute la profondeur de la parcelle :

3.1. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès à la construction est autorisée à l'intérieur de la bande séparative de 3 mètres de large définie à l'alinéa 3.5 sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3m².

3.2 Les parois intérieures des bassins et piscines peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 1 mètre d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.

3.3. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

3.4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

3.5. S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur limite et dont la hauteur est supérieure à 3 mètres, la construction projetée peut alors s'adosser à cette dernière sans pouvoir dépasser sa hauteur et avec une tolérance de 20 % par rapport à la longueur de la construction déjà implantée sur limite.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

3. Pour les constructions d'intérêt général, intégrant des logements aidés ou résidences seniors, la hauteur maximale de la construction est fixée à 8 mètres à l'égout et 13,5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières »). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les façades sur rue des constructions principales devront présenter des matériaux en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, couleur, pans de bois, pierre naturelle,...).
3. Les ouvertures devront être marquées par un encadrement en pierre naturelle de teinte et d'apparence « grès des Vosges » ou par une différenciation de texture du revêtement de façade pour les façades crépies et par un encadrement en bois pour les façades à pans de bois.
4. Les façades sur rue des constructions principales devront comporter des volets battants. Les stores et volets roulants sont proscrits. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt général, intégrant des logements aidés ou résidences seniors.
5. Les volets, fenêtres, portes et portes de garage seront en bois ou en matériau dont la surface présente un aspect bois. Les ouvertures vitrées dans ces éléments de façade (hormis les fenêtres) ne pourront excéder 50% de la surface totale de l'élément.
6. L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade sur laquelle elle est installée.
7. L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois,...

Il conviendra de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture,...).

Toiture

1. Les pentes des toitures des volumes principaux présenteront une pente comprise entre 45 et 52°, à l'exception des toitures à la mansard.
2. Les toitures des constructions annexes non accolées doivent comporter une pente de toiture de 20° minimum.
3. Le faîtage principal de la construction donnant sur la voie doit être perpendiculaire à cette voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées exceptionnellement dans des contextes particuliers (configuration de la parcelle, composition architecturale de plusieurs bâtiments,...).
4. Les toitures des volumes principaux doivent être réalisées soit en tuiles de terre cuite soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt général, aux aires de stationnement non clos, aux annexes, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda... dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

5. Les croupes sur pignons sont autorisées de même que les toits à la mansard et les coyaux.

Clôtures sur rue

1. La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,2 et 2 mètres.
2. Elles devront être constituées soit par des murs pleins soit par des éléments à claire-voie en bois, en simili bois ou en fer forgé. Tout élément en barreaudage ou en simple grillage est interdit.
3. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur fonds voisins

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 mètres.

ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT

Il pourra être exigé des aires de stationnement correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

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

ARTICLE 14 UA – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé

ARTICLE 15 UA – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par le risque d'inondation. Les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion issus à la fois de l'atlas des zones inondables et du SAGEECE doivent être respectés.

Notamment, les occupations et utilisations du sol admises ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux et se situer au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toutes construction et installation qui présentent un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
2. Les constructions et installations à usage d'élevage agricole (à l'exception des aménagements de mise aux normes) ;
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravaning à l'exception de ceux admis sous condition ;
6. Les parcs d'attraction.

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

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum de surface de plancher) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage d'activités sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un espace clos et couvert.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En outre, et uniquement dans le secteur UBa :

- Les constructions et installations doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1,
- Les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que leur surface de vente n'excède pas 1500 m² au sol.

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres.
4. Les accès aux garages ne devront comporter aucune pente descendante vers ledit garage.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non-collectif, conforme à la réglementation en vigueur, pourra être mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit bénéficier de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les stationnements non clos (« carport ») pourront s'implanter suivant un recul minimal de 0,5m.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

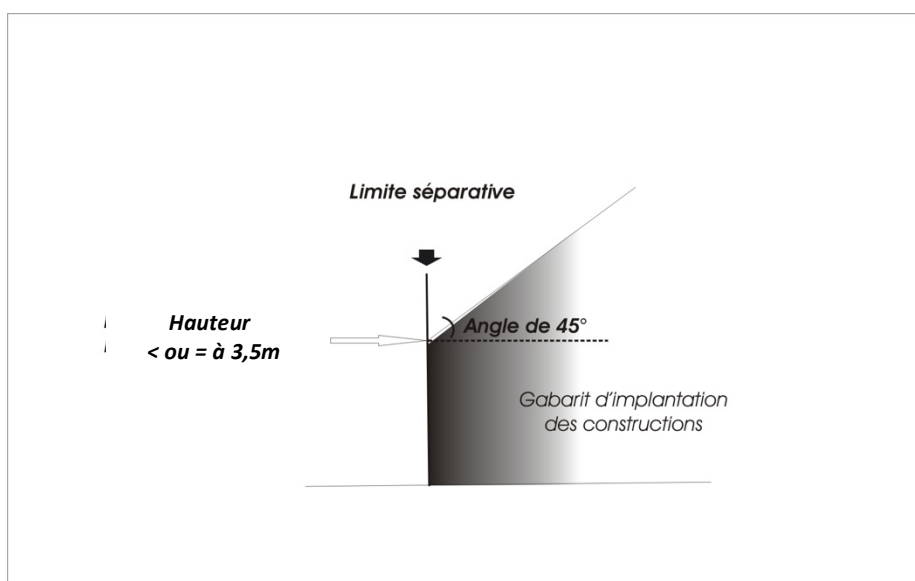
ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

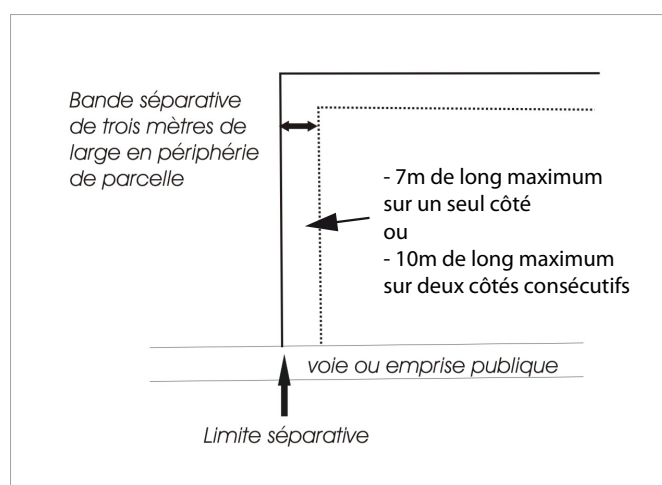
Dispositions générales

1. Toute construction doit s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve que la construction soit comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3,5 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



3. En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



4. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès à la construction est autorisée à l'intérieur de la bande séparative de 3 mètres de large définie à l'alinéa 3 sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m².

5. Les parois intérieures des bassins et piscines peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 1 mètre d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.

6. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

8. S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur limite et dont la hauteur est supérieure à 3 mètres, la construction projetée peut alors s'accorder à cette dernière sans pouvoir dépasser sa hauteur et avec une tolérance de 20% par rapport à la longueur de la construction déjà implantée sur limite.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'égout ou l'acrotère en zone UB
- 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'égout ou l'acrotère en secteur UBa.

3. Pour les constructions d'intérêt général, intégrant des logements aidés ou résidences seniors, la hauteur maximale de la construction est fixée à 8 mètres à l'égout et 13,5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux constructions destinées aux services publics et d'intérêt général et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières »). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation. De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois,... Il conviendra de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture,...).

Clôtures sur rue

1. La hauteur de l'éventuel mur plein ou mur bahut est limité à 0,8 mètre et pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, d'une palissade à claire-voie, de grille ou grillage. Les éléments de clôture tels que portillon, portail... ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 mètre.
2. Tout élément en barreaudage ou en simple grillage sans mur bahut est interdit.
3. Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur fonds voisins

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2 mètres.

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.

3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :

- pour les constructions d'habitation groupant au moins deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Au moins 20% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable. Ces surfaces devront être regroupées si elles sont inférieures ou égales à un are.

ARTICLE 14 UB – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé

ARTICLE 15 UB – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UE ci-dessous.

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

Sont admises à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la vocation de la zone (zone de service public, de constructions, d'utilisation et d'équipements d'intérêts collectifs), les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'adaptation, la réfection et l'extension de toute construction existante.
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux et aux constructions, occupations et utilisations du sol admis dans la zone.
4. Les constructions et utilisations à usage d'équipements collectifs, de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.

ARTICLE 3 UE- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres.
4. Les accès aux garages ne devront comporter aucune pente descendante vers ledit garage.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le raccordement n'est pas envisageable, sous réserve des caractéristiques du sol et du site, un système d'assainissement non-collectif, conforme à la réglementation en vigueur, pourra être mis en place.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit bénéficier de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

Tout point de la construction doit être édifié :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement des constructions aux réseaux peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 UE- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UE- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 12 UE- STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement.

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

1. Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement égales ou supérieures à 5 places doivent être plantées, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.

ARTICLE 14 UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé

ARTICLE 15 UE – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Cette zone est concernée par le risque d'inondation. Les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion issus à la fois de l'atlas des zones inondables et du SAGEECE doivent être respectés.

Notamment, les occupations et utilisations du sol admises ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux et se situer au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Dans toute la zone et tous les secteurs (UX, UXa et UXb) :

1. Les constructions à usage agricole et d'activités de loisirs.
2. Les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol – en particulier les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux et véhicules, déchets et matière de toute nature – qui au regard de leur importance, ou des nuisances et risques qu'ils génèrent, les rendent incompatibles avec le caractère de la zone ou la sécurité du voisinage.
3. Les carrières ou décharges.
4. Les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matériaux inertes.
5. Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.
6. Les terrains de camping.
7. Les constructions destinées aux commerces, sauf celles citées à l'article 2UX.
8. Les constructions destinées à l'habitat, sauf celles citées à l'article 2UX.
9. Les installations et constructions à usage hôtelier.

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

Dans toute la zone et tous les secteurs (UX, UXa et UXb) :

1. La réfection et l'aménagement de toute construction existante.
2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, occupations et utilisations du sol admises dans la zone (hormis les décharges).
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, et aux constructions, occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En outre et uniquement dans la zone UX (secteurs UXa et UXb exclus) :

1. Les constructions et installations à usage de commerce à condition de ne pas dépasser 4000m² de surface de vente.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
- que ce logement soit intégré au bâtiment d'activités dès lors que les règles de sécurité le permettent ;
- que la superficie de ce logement ne dépasse pas 80m² de surface de plancher.

En outre, et uniquement dans le secteur UXb (zone UX et secteur UXa exclus) :

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
- que ce logement soit intégré au bâtiment d'activités dès lors que les règles de sécurité le permettent ;
- que la superficie de ce logement ne dépasse pas 80m² de surface de plancher.

ARTICLE 3 UX- ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

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

En outre, et uniquement dans le secteur UXb (zone UX et secteur UXa exclus) :

La largeur de chaque accès devra être comprise entre 5 et 10 mètres.

3. Les accès aux garages ne devront comporter aucune pente descendante vers ledit garage.

II – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

ARTICLE 4 UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit bénéficier de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

1. Toute construction ou installation principale doit être édifiée suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
2. De part et d'autre de l'axe de la RD27, toute construction et installation devra respecter un recul minimal de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement des constructions aux réseaux ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0.50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

Tout point de la construction ou installation devra respecter un recul par rapport au point le plus proche de la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et au branchement des constructions aux réseaux ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 UX- EMPRISE AU SOL

Uniquement dans le secteur UXb (zone UX et secteur UXa exclus) :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 UX- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à :

- dans la zone UX et le secteur UXa : 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'égout ou l'acrotère ;
- dans le secteur UXb : 8 mètres dans la partie Ouest de zone située entre la RD27 et la voie de desserte interne et 7 mètres dans la partie Est de la zone située entre la voie de desserte interne et la Sauer.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux services publics et d'intérêt général et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Uniquement dans la zone UX et le secteur UXa (à l'exception du secteur UXb) :

Architecture

1. Dans la zone UX située le long de la RD27, les constructions et installations annexes doivent être implantées de façon à être masquées depuis la RD27 par les bâtiments principaux ou doivent être intégrées à ces bâtiments principaux.
2. En cas de bardage métallique, ce dernier sera disposé de manière à ce que leurs « ondes » soient horizontales (et non verticales).
3. L'espace entre les voies et emprises publiques et les constructions sera exclusivement destiné à la mise en valeur des constructions. Tout stockage est interdit dans la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Les écoulements des eaux de toitures seront intégrés à l'architecture du bâtiment.
5. Les couleurs vives et contrastées sont interdites.
6. L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

Clôture :

1. La hauteur de l'éventuel mur plein ou mur bahut sera limitée à 0,8 mètre et pourra être surmontée d'un dispositif ajouré, d'une palissade à claire-voie, de grille ou grillage.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètre. Les éléments de clôture tels que portillon, portail... ne pourront dépasser une hauteur maximum de 1,50 mètre.
3. Les éventuelles clôtures végétalisées le seront par palissage de plantes grimpantes ou volubiles (voir en annexe la liste des plantations autorisées). Ces plantations seront réalisées sur une bande d'un mètre de large minimum côté interne de la parcelle.

En outre et uniquement dans le secteur UXa (à l'exception de la zone UX et du secteur UXb) et uniquement pour les constructions à usage d'activités :

Teintes et couleurs :

1. **Pour les bardages métalliques**, enduits et autres matériaux de protection des façades, les couleurs employées seront claires (grises ou légèrement bleutées) et neutres, issues de la Palette des teintes du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord SYCOPARC (voir annexe).

2. **Pour les bardages bois** : les bois sont dits naturels, seules les lasures incolores de protection et les lasures de pré-grisaillement sont autorisées.
3. **Pour les façades et murs**, les teintes autorisées sont : gris artois, gris poudré, terre mauve, gris transparent, cristal de roche, bleu du Nord, bleu de Bruges.
4. **Pour les soubassements et murets en prolongement de façades et muret bahut des clôtures**, les teintes autorisées sont : gris galet, gris argile, gris socle et Pierre de Lourdes.
5. **Pour les toitures, revêtements, étanchéités ou protection des étanchéités**, les teintes autorisées seront neutres, mates dans une gamme de gris à noir.

Uniquement dans le secteur UXb (à l'exception de la zone UX et du secteur UXa) :

Toitures :

1. Les pentes de toitures seront au maximum de 10% et les autres décrochés notamment pour l'éclairage zénithal ne pourront pas dépasser la ligne sommitale des acrotères.
2. Les acrotères seront horizontaux.
3. A l'exception des cheminées, les dispositifs techniques en toiture seront placés sous la ligne sommitale d'acrotère.
4. Les toitures, revêtements, étanchéités ou protection des étanchéités seront de teintes neutres, mates dans une gamme de gris à noir.

Clôtures :

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Les portails et autres dispositifs associés seront obligatoirement alignés sur cette hauteur.

En bordure de la voie de desserte, les clôtures seront constituées :

- d'un muret bahut d'une largeur comprise entre 20 et 25 cm et d'une hauteur maximale de 45 cm ; le muret bahut peut être réalisé en béton coffré coulé en place laissé brut ou enduit ;
- de panneaux rigides de treillis soudés double fil, sans plis de rigidité en acier galvanisé à maille rectangulaire ; la longueur de maille sera comprise entre 10 à 20 cm et la largeur de maille sera comprise entre 3 et 9 cm.

Les poteaux seront scellés sur le sommet du mur bahut.

Les pièces métalliques seront toutes galvanisées. Aucune teinte, couleur ou thermo-laquage n'est autorisé.

Les clôtures seront végétalisées par palissage de plantes grimpantes ou volubiles (voir en annexe la liste des plantations autorisées). Ces plantations seront réalisées sur une bande d'un mètre de large minimum côté interne de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures seront constituées de poteaux métalliques ou de bois de 2 mètres de haut et distants au minimum de 2 mètres et au maximum de 4 mètres complétés :

- soit d'un grillage d'acier galvanisé à maille rectangulaire ou carrée. Le grillage sera retendu par un minimum de deux fils d'acier galvanisés horizontaux et tendeurs tous les 10 mètres minimum ;
- soit de panneaux rigides de treillis soudés doubles fils sans plis de rigidité en acier galvanisé à maille rectangulaire d'une hauteur de 2 mètres ; la longueur de maille sera comprise entre 10 et 20 cm et la largeur de maille sera comprise entre 3 et 9 cm.

Les pièces métalliques seront toutes galvanisées. Aucune teinte, couleur ou thermo-laquage n'est autorisé.

Les clôtures seront végétalisées par palissage de plantes grimpantes ou volubiles et/ou par doublement de haies vives (voir en annexe la liste des plantations autorisées). Ces plantations seront réalisées sur une bande de 1,2 m de large minimum côté interne de la parcelle.

Les clôtures seront équipées de passage petite faune tous les 50 m linéaires de clôtures. Ces passages petite faune auront une hauteur par rapport au terrain naturel comprise entre 15 cm et 20 cm et une largeur comprise entre 20 cm et 35 cm.

Façades :

La hauteur maximum des soubassements ne pourra pas représenter plus d'un cinquième de la hauteur d'une façade et dépasser la hauteur maximum de 1,2 mètre.

Teintes et couleurs :

1. **Pour les bardages métalliques**, enduits et autres matériaux de protection des façades, les couleurs employées seront claires (grises ou légèrement bleutées) et neutres, issues de la Palette des teintes du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord SYCOPARC (voir annexe).

2. **Pour les bardages bois** : les bois sont dits naturels, seules les lasures incolores de protection et les lasures de pré-grisaillement sont autorisées.

3. **Pour les façades et murs**, les teintes autorisées sont : gris artois, gris poudré, terre mauve, gris transparent, cristal de roche, bleu du Nord, bleu de Bruges.

4. **Pour les soubassements et murets en prolongement de façades et muret bahut des clôtures situées en bordure de la voie de desserte**, les teintes autorisées sont : gris galet, gris argile, gris socle et Pierre de Lourdes.

5. **Pour les toitures, revêtements, étanchéités ou protection des étanchéités**, les teintes autorisées seront neutres, mates dans une gamme de gris à noir.

ARTICLE 12 UX- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement

2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m² de surface de plancher.

3. Toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :

- pour toutes autres constructions principales : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus.

En outre et uniquement dans la zone UX et le secteur UXa (à l'exception du secteur UXb) :

Les aires de stationnement égales ou supérieures à 5 places devront être plantées, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement.

En outre et uniquement dans le secteur UXb (à l'exception de la zone UX et du secteur UXa) :

1. Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.
2. 65% minimum des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales et plantés. Dans le cas de réalisation de toitures végétalisées, ce pourcentage est ramené à 50%.

ARTICLE 14 UX – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé

ARTICLE 15 UX – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

ARTICLE 1 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 2AU ci-dessous.

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

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature (voirie, voie ferrée, assainissement, eau potable,...) ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations ou ouvrages autorisées dans la zone.
3. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

ARTICLE 3 2AU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 5 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou suivant un recul minimal de 1,5 mètre.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.80 mètre.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, ainsi que les ouvrages de transport d'énergie électrique peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 9 2AU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 2AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 2AU - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 12 2AU - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 13 2AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE 14 AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé

ARTICLE 15 AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

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

Sont admises sous condition qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte au caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans toute la zone (secteurs Ac et Ac1 inclus) :

1. L'aménagement et la réfection des constructions et installations existantes, régulièrement édifiées, à condition qu'elles soient liées à l'activité d'une exploitation agricole.
2. Les abris pour animaux nécessaires à une exploitation agricole à condition que leur superficie au sol soit inférieure à 50 m², qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois, qu'ils soient ouverts sur au moins un côté et que le traitement du sol ne soit pas imperméable.
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, et uniquement dans la zone A (à l'exception des secteurs Ac et Ac1) :

L'extension d'une construction agricole ou à usage d'habitation autorisée dans la zone est possible dans la limite de 50% de la surface existante. Les extensions à usage d'habitation étant limitées à 20m² en zone inondable.

En outre, et uniquement dans les secteur Ac et Ac1 (à l'exception de la zone A) :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
 - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
 - qu'elles se situent à proximité immédiate des bâtiments d'activités,
 - qu'elles soient réalisées postérieurement au bâtiment d'activités.

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. La desserte des constructions autorisées devra être assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.
3. Les accès aux garages ne devront comporter aucune pente descendante vers ledit garage.

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

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

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit bénéficier de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :
 - 6 mètres de l'alignement des voies, chemins, des berges des cours d'eau et des fossés ;
 - 25 mètres de l'axe des routes départementales.
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 1.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.80 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

La superficie au sol des abris pour animaux ne pourra pas dépasser 50 m².

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. La hauteur des constructions est limitée à :

- 5 mètres hors tout dans la zone A.
- 12 mètres au faîtage ou 7.5 mètres à l'acrotère dans le secteur Ac ;
- 8,5 mètres hors tout dans le secteur Ac1.

3. Dans la zone A, à l'exception des secteurs, la hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction existante.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Architecture

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seuls des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.

2. Les abris pour animaux devront présenter une ossature et un bardage en bois, être ouverts sur au moins un côté et la surface au sol ne sera pas imperméabilisée.

3. Les bâtiments à usage d'activités devront comporter des couleurs de façade uniformes se situant dans les tons brun foncé ou vert foncé. Dans le secteur Ac1, ils devront présenter l'aspect du bois.

Toitures uniquement dans la zone A et le secteur Ac

1. Les toitures des constructions à usage d'habitat ou d'activités agricole devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - en cas de réalisation d'une toiture végétalisée,
 - aux abris pour animaux,
 - aux toitures des constructions de moins de 40m²,
 - aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,...

Toitures uniquement dans le secteur Ac1

Les toitures des constructions à usage d'habitat ou d'activités agricole devront présenter une pente maximale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.

Clôtures en zone A uniquement (à l'exception des secteurs Ac et Ac1) :

Les murs en dur ou murets sont interdits.

ARTICLE 12 A- STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

En périphérie des nouvelles constructions agricoles, des aménagements paysagers structurés autour d'un mélange d'essences locales devront être réalisés et adaptés à la taille des bâtiments édifiés ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.

ARTICLE 14 A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé

ARTICLE 15 A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles et Forestières

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone est concernée par le risque d'inondation. Les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion issus à la fois de l'atlas des zones inondables et du SAGEECE doivent être respectés.

Notamment, les occupations et utilisations du sol admises ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux et se situer au-dessus de la cote des plus hautes eaux.

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

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

Sont admis sous condition qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

Dans la zone N uniquement (secteur Na exclu)

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les serres à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole.
4. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions d'habitation existantes, régulièrement édifiées, dans la limite de 50 m² de surface au sol cumulée supplémentaire à compter de l'approbation du présent PLU.
5. L'extension d'une construction agricole autorisée dans la zone est possible dans la limite de 50% de la surface existante.

Dans le secteur Na uniquement (zone N exclue)

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les serres à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole.
4. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, régulièrement édifiées, dans la limite de :

- 200 m² de surface au sol cumulée supplémentaire à compter de l'approbation du présent PLU, pour les constructions à usage d'activités et touristique ;
- 50 m² de surface au sol cumulée supplémentaire à compter de l'approbation du présent PLU, pour les autres constructions existantes.

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I – ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. La desserte des constructions autorisées devra être assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.
3. Les accès aux garages ne devront comporter aucune pente descendante vers le dit garage.

II – VOIRIE

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

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

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

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

Toute construction doit bénéficier de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales conformement à la réglementation en vigueur.

III – AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement des voies et chemins,
- 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul maximum de 1.50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.

Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou suivant un retrait maximum de 0.80 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

1. L'extension des volumes existants à vocation d'activités et touristiques est limitée à 200 m² au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

2. L'extension des constructions à usage d'habitat est limitée à 50 m² au sol, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

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

En cas de construction mono-pente, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

2. En cas d'extension, la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions déjà existantes.

Dispositions particulières

La hauteur des serres est limitée à 5 mètres.

La hauteur des extensions des autres constructions est limitée à la hauteur de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

L'aspect extérieur des éventuelles extensions devra être en harmonie avec les constructions existantes.

L'extension des constructions agricoles devra présenter l'aspect du bois.

ARTICLE 12 N- STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et réalisées en matériaux filtrants.

2. En cas d'extension de la construction, la règle ci-dessus s'applique à la seule extension.

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

Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage.
Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse.
L'aspect paysager général du site devra être maintenu.

ARTICLE 14 N – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Non réglementé

ARTICLE 15 N – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

Définitions utiles

Normes de stationnement

**Palette des teintes du Parc Naturel Régional des Vosges du
Nord SYCOPARC**

Palette végétale pour zone UX

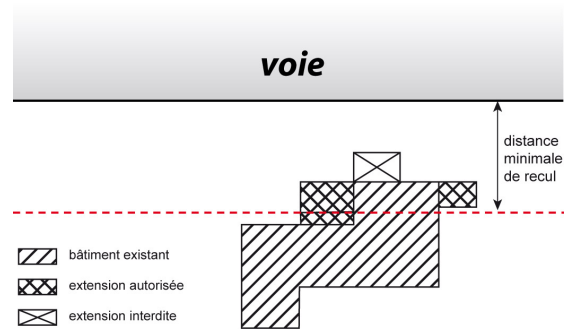
DEFINITIONS UTILES

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

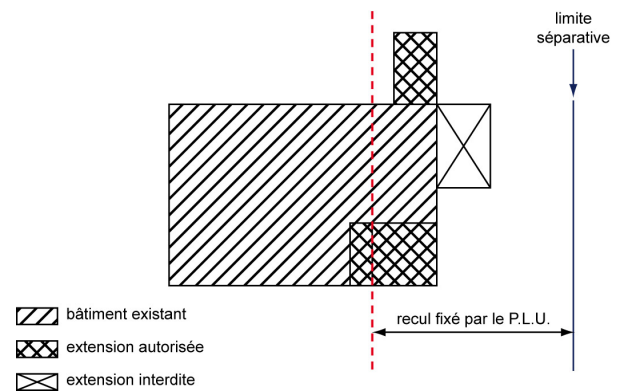
– **par rapport à la limite des voies**

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



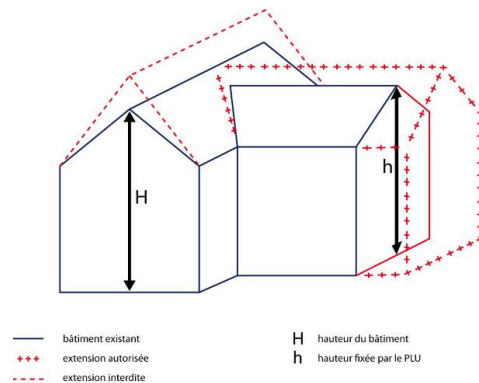
– **par rapport à la limite séparative**

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– **par rapport à la hauteur**

toute surélévation du bâtiment existant



ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ANNEXES

Les annexes (remises, abris bois, abri de jardin, dépendance, local technique, garage, abri à vélo...) sont des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la construction principale, qui peuvent être accolées ou dissociées de la construction principale, mais sans communication directe avec ladite construction principale.

CARPORT

Abri ouvert pour la voiture composé de poteaux qui portent un toit (sans aucun mur).

CLAIRE VOIE

Ouvrage composé d'éléments laissant passer le jour, ouvrage ajouré

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Une construction principale est une construction à usage d'habitat, activités, équipements, bureaux, ou commerces, y compris les garages lorsqu'ils sont accolés.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant, par addition contiguë ou surélévation y compris construction d'un garage accolé.

FRONT DE RUE

Est situé en front de rue, le terrain directement accessible depuis une voie publique ouverte à la circulation automobile.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Espace, public ou privé, ouvert à la circulation publique.

NORMES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : 2 places Puis 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée
Service public ou d'intérêt collectif :	
* Culture et loisirs	1 place / 10 personnes
*Enseignement	1 place/70 m ² de surface de plancher entamée
*Santé et action sociale	1 place pour 100 m ² de surface de plancher entamée
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Activités :	
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher entamée
Entrepôts, ateliers, stockage....	1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher entamée
Commerces de moins de 150 m ² de surface de plancher; restaurants	1 place par tranche de 50 m ² de plancher entamée
Commerces et restaurant de plus de 150 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher entamée
Industrie	1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher entamée

NB : conformément au code de l'urbanisme, une seule place par logement locatif social est imposée (sans tenir compte de la superficie de plancher)

PALETTE VEGETALE ZONE UX

Palette végétale – annexe article 13

Strate arborée

Plantation en rive de fossé et en zone inondable :

- Alnus glutinosa – Aulne Glutineux
- Erable champêtre – Acer campestre
- Frêne élevé – Fraxinus excelsior
- Merisier – Prunus avium
- Saule blanc – Salix alba
- Saule cendré – Salix cinerea

Bosquet en rive de RD – filtre vert:

- Tilleul – Tilia x europaea
- Saule blanc – Salix alba
- Merisier – Prunus avium
- Erable champêtre – Acer campestre

Arbres isolés à proximité des Noues :

- Erable sycomore – Acer pseudoplatanus
- Erable champêtre – Acer campestre
- Merisier – Prunus avium
- Saule blanc – Salix alba
- Saule cendré – Salix cinerea

Arbres repères – isolés sur parcelles :

- Hêtre pourpre - Fagus sylvatica 'Purpurea'
- Hêtre - Fagus sylvatica
- Chêne – Quercus petraea et cultivars

Alignements sur voies internes et stationnements :

- Noisetiers de Byzance – Corylus colurna
- Tilleul à petite feuille – Tilia cordata 'Rancho'
- Erables champêtres – Acer campestre 'Elsrijk'
- Poiriers à fleurs – pyrus et cultivars
- Charme commun – carpinus betulus

Strate arbustive

Bosquet en rive de RD – filtre vert:

- Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*
- Bourdaine – *Rhamnus frangula*
- Cornouiller – *Cornus mas*
- Prunelier – *Prunus spinosa*
- Aubépine – *Crataegus monogyna*
- Noisetier – *Corylus avellana*

Création de haies et écrans végétaux sur clôtures :

Grimpantes et volubiles

- Chèvrefeuilles – *Lonicera caprifolium*
- Clématites – *Clematis vitalba*
- Houblon – *Humulus lupulus*
- Glycines – *Wisteria sinensis*
- Lierres – *Hedera hélix*
- Hortensia grimpant – *Hydrangea petiolaris*

Haies vives libres ou haie taillées

- Noisetier – *Corylus avellana*
- Erable champêtre – *Acer campestre*
- Charme – *Carpinus betulus*
- Eglantier – *Rosa canina*
- Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*
- Viorne obier – *Viburnum opulus*
- Aubépine – *Crataegus monogyna*
- Sureau noir – *Sambucus nigra*
- Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*
- Viorne lantane – *Viburnum lantana*

Haies de petits fruits

- Framboisiers – *Rubus idaeus*
- Groseilliers – *Ribes rubrum*
- Cassisiers – *ribes nigrum* ...

Semis :

Prairie de fauche tardive (gain et regain) :

- Mélange à fleurs pour prairie humide (composition 50% fleurs – 50% graminées)

Berge haute des noues:

- Mélange à fleurs pour Berges (composition 50% fleurs – 50% graminées)

Fonds des noues et mare :

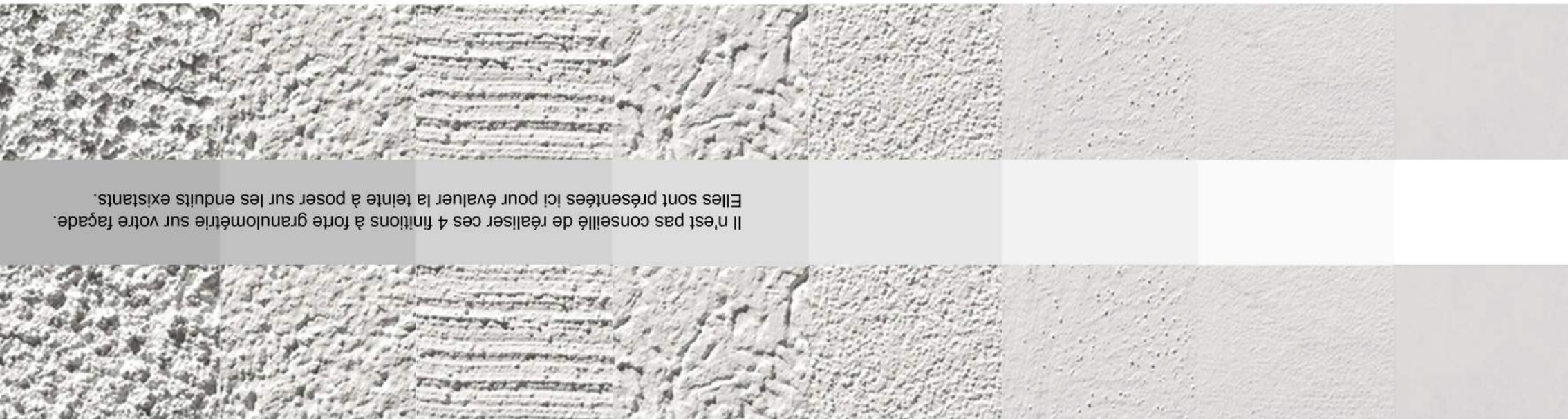
- Mélange spécifique sous la ligne des « hautes eaux »
- *Iris pseudocarus*
- *Juncus*
- *Phalaris arundinacea*
- *Phragmites communis*
- *Typha angustifolia*
- *Typha latifolia*

**Palette des teintes du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord
SYCOPARC**

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



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



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

NUANCIER

du Piémont de l'Outre-Forêt

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

NUANCIER

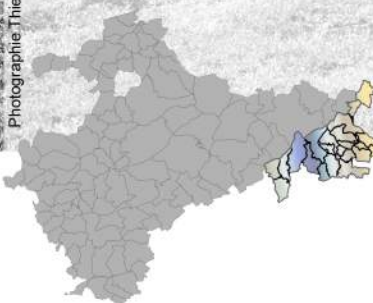
Piémont de l'Outre-Forêt

Les communes du secteur :

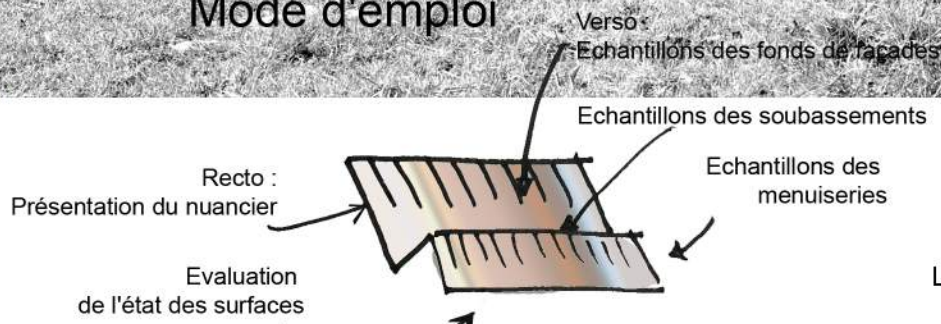
- Cleebourg
- Drachenbronn-Birlenbach
- Froeschwiller
- Goersdorf
- Hunspach
- Ingolsheim
- Keffenach
- Kutzenhausen
- Lampertsloch
- Lobsann
- Memmelshoffen
- Merkwiller-Pechelbronn
- Morsbronn-les-Bains
- Preusdorf
- Retschwiller
- Rott
- Schoenenbourg
- Sultz-sous-Forêts
- Woerth
- Wissembourg

Le secteur paysager dans le Parc :

Photographie: Thierry Girard, OJPP



Mode d'emploi



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

Le Piémont de l'Outre-Forêt se caractérise par un relief de collines où s'implantent des villages parfois en position haute, parfois en position basse, composant un paysage pluriel. Cultures, vignes, vergers sont régulièrement entrecoupés par des alignements d'arbres fruitiers plantés le long des axes routiers et par de la ripisylve le long des cours d'eau. L'architecture du secteur est variée, en fonction des spécificités des villages : viticoles, ruraux ou pétrolières.

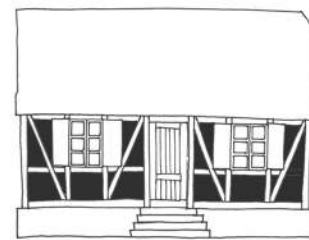


NCS S 2005-G80Y	NCS S 1010-G80Y	NCS S 1005-G80Y	NCS S 1015-Y20R	NCS S 0507-Y20R	NCS S 1010-Y20R	NCS S 1502-R	NCS S 1005-Y80R	NCS S 0603-Y80R	NCS S 1010-Y80R	NCS S 1005-Y80R	NCS S 0603-Y80R	NCS S 1010-G60Y	NCS S 1515-Y10R	NCS S 1005-Y20R	NCS S 3005-Y20R	NCS S 2005-Y20R	NCS S 0530-Y	NCS S 0520-Y	NCS S 1005-Y80R	NCS S 2005-Y80R
Avant 1870						Période Allemande						Période de la reconstruction				Après 1970				

NUANCIER

du Piémont de l'Outre-Forêt

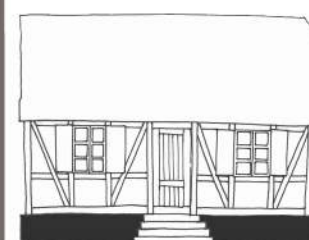
Teintes des murs



Penser à orienter votre choix de teinte selon la période historique de votre patrimoine, tout en intégrant votre construction à son environnement paysager.

NCS S 0502-G	NCS S 0907-G20Y	NCS S 1015-R90B	NCS S 0907-R90B	NCS S 1005-B	NCS S 0502-B	NCS S 2020-R90B	NCS S 1005-R90B	NCS S 3020-R70B	NCS S 2030-R70B	NCS S 1515-R80B	NCS S 1015-R80B	NCS S 3500-N	NCS S 2500-N	NCS S 1010-Y20R	NCS S 0510-Y20R	NCS S 0804-R10B	NCS S 0502-R
NCS S 0500-N		NCS S 0502-B		NCS S 0300-N		NCS S 1510-R90B		NCS S 1040-R70B		NCS S 0515-R80B		NCS S 1500-N		NCS S 0507-Y20R		NCS S 1502-R	

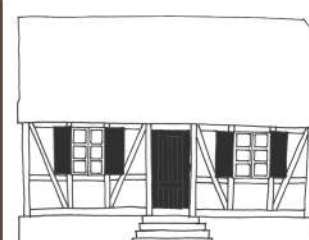
NCS S 5502-Y	NCS S 4005-G50Y	NCS S 5010-Y70R	NCS S 6005-Y80R
--------------	-----------------	-----------------	-----------------



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

Teintes des soubassements et murets

NCS S 7005-Y20R	NCS S 5030-Y70R	NCS S 6020-Y70R	NCS S 6010-Y30R				
NCS S 1005-R80B	NCS S 0502-Y50R	NCS S 2010-R40B	NCS S 6030-R10B	NCS S 3020-R10B	NCS S 4550-Y80R	NCS S 5540-Y90R	NCS S 7010-Y70R



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

Teintes des menuiseries

NCS S 4010-B50G	NCS S 3005-R80B	NCS S 5020-R90B	NCS S 5040-R90B	NCS S 7020-B	NCS S 5020-B30G	NCS S 7020-B90G	NCS S 6030-G
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	--------------	-----------------	-----------------	--------------

Teintes des ferronneries

NCS S 4500-N	NCS S 8000-N	NCS S 8505-R80B	NCS S 7020-B	NCS S 7020-R	NCS S 8010-B70G	NCS S 8010-Y70R	NCS S 8010-G70Y
--------------	--------------	-----------------	--------------	--------------	-----------------	-----------------	-----------------