



Commune de Fresse-sur-Moselle

département des Vosges

Règlement écrit

intégrant la Modification n°2 et
la Révision allégée n°1
du PLU de Fresse-sur-Moselle
approuvée par délibération du
Conseil Municipal
en date du 26 février 2026

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 02 février 2017.
- Modification Simplifiée du PLU n°1 approuvée le 14 février 2019.
- Modification du PLU n°1 approuvée le 14 décembre 2023.

Le Maire,

D. PEDUZZI



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
Communication et Concertation

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

sommaire

Mode d'emploi du règlement	3
Lexique	4
Titre 1 : Les dispositions générales	8
Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines	16
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	18
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	21
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	30
Section 4 : Critères environnementaux	30
Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser	32
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	34
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	35
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	43
Section 4 : Critères environnementaux	43
Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles	44
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	46
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	47
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	57
Section 4 : Critères environnementaux	57
Titre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	58
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	60
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	62
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol	71
Section 4 : Critères environnementaux	71

mode d'emploi du règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 5 chapitres :

- Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)
- Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)

Pour utiliser ce document, il est préférable d'effectuer les opérations suivantes :

- 
- 1** Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
 - 2** Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique alors à votre parcelle.
 - 3** Une lecture des annexes du PLU qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

Par ailleurs, un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

lexique

A

Abri agricole : Un abri agricole est un édifice devant être réalisé avec des fondations, sous bassement et sol conçu pour être démontable sans préjudice aux structures des sols accueillant l'abri. La structure est principalement réalisée en bois la présence de fenêtres sur les murs est uniquement sur une face et n'est pas présente en toiture. Toutes dispositions doivent être prévues pour son insertion paysagère et pour permettre un retour à l'état naturel du site lors de sa déconstruction. Sont exclus les abris agricoles liés à l'activité agricole individuelle (non professionnelle).

Abri pour animaux : dans le présent règlement, édifice devant être réalisé sans fondation et démontable. L'emprise au sol est principalement réalisée en bois pour permettre un retour à l'état naturel du site. L'abri pour animaux est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère.

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

C

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur.

D

Défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

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

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture).

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

F

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

H

Hangar d'activité professionnelle agricole : Les hangars agricoles se déclinent en plusieurs types, chacun répondant à des besoins spécifiques de l'exploitation agricole. On retrouve :

- Les hangars de stockage : dédiés à l'entrepôt des récoltes ou des besoins en nourriture du bétail.
- Les hangars à matériel : dédiés à la protection des machines agricoles des intempéries, des dégradations ou des vols.
- Les hangars d'élevage : espaces dédiés à l'abri toutes saisons du bétail.
- Les ateliers agricoles : lieux dédiés pour la maintenance et la réparation des équipements.

De manière générale voici une liste des activités admissibles au PLU en zone AC : lieux de stockage à silos, ateliers, cuves (de stockage, de transformation ou de production), de matériels agricoles, d'élevage et abri d'animaux, de locaux de traite, de stockage d'aliments, de logis de bêtes, d'espaces de transformations, d'espaces de vente, d'exposition ou de visites dans le cadre d'activités de tourisme agricole. L'activité principale doit rester l'activité agricole.

I

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

L

Limite séparative : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

M

Mur de soutènement : Un Mur de soutènement désigne un ouvrage de soutènement considéré comme des ouvrages d'arts, en béton, pierre, maçonnerie ou tout autre matériau solide, destiné à retenir des terres, à corriger une forte déclivité permettant en zone montagne d'établir des espaces plans propices à l'entretien, l'exploitation ou la réalisation d'ouvrage confortant les activités propres à la zone. Un Mur de soutènement est aussi un ouvrage imposé au titre de la sécurisation des biens et des personnes (notamment par l'évolution du climat et de ses conséquences) qui par sa construction, son entretien, sa rénovation ou son remplacement intégral par de nouveau ouvrage est propre à assurer la stabilité d'un terrain. Quelque que soit sa taille (quelques centimètres ou plusieurs dizaines de mètres en hauteur, largeur ou longueur), il ne constitue pas un élément de clôture au sens de l'article 11 relatif aux clôtures. Outre la protection qu'il constitue, il peut recevoir – quelque soit sa taille – sur sa partie supérieure des accessoires permettant la sécurisation contre les chutes. La hauteur de l'ouvrage est variable. Elle tient compte du profil des terrains à tenir ou à protéger et des techniques possibles pour le fonder. Une clôture pourra être édifiée sur un mur de soutènement. L'article 11 relatif aux clôtures s'appliquera alors en prenant comme référence 0 de nivellement, l'arasement supérieur du Mur de soutènement.

Procédure administrative

Les murs de soutènement sont soumis :

- à déclaration préalable lorsque leur hauteur est supérieure ou égale à 2,00 m ;
- à aucune formalité en dessous de cette hauteur, sauf en site classé, secteur sauvegardé ou zone réglementée particulière.

S

Secteur de haute densification (HD) : désigne les secteurs qui font l'objet d'une règle graphique sur le document de zonage et qui cherche à répondre à plusieurs objectifs :

- Réduire de la consommation d'espaces naturels à partir de secteurs déjà urbanisés de longue date.
- Créer des groupes d'immeubles permettant de lutter contre des ilots de chaleur. La conception de ces secteurs doit limiter l'utilisation de la climatisation et permettre la nuit de profiter d'une qualité de vie nocturne grâce aux abaissements de température reconnus en zone montagne. Ce principe appliqué dans des villes et des villages dès le Moyen Age dans le sud de l'Europe doit être adopté progressivement plus au nord.

Les dispositions de ce secteur sont également étendues aux zones UE et UY.

Secteur hors réseaux (HR) : désigne les secteurs qui font l'objet d'une règle graphique sur le document de zonage et qui ne sont pas desservis par les réseaux ou lorsque ceux-ci ne sont pas en mesure d'assurer le besoin complémentaire induit par de nouveaux projets. L'autorisation d'urbanisme accordée implique que le pétitionnaire prévoit entièrement à sa charge et à ses frais des solutions alternatives.

Les dispositions de ce secteur sont également étendues aux zones UE, UY, A et N.

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

T

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

U

Unité foncière ou tènement : une unité foncière (ou un tènement) désigne un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision) et formant une entité cohérente du point de vue juridique et physique. Tout propriétaire bénéficiant d'une servitude autorisant le passage des connexions réseaux est en droit d'obtenir une Déclaration de Projet (DP) ou un Permis de Construire (PC).

V

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

titre I.

les dispositions générales

les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fresse-sur-Moselle. Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

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

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitée par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
4. Le Permis de Démolir porte sur l'ensemble des zones du document graphique du PLU.
5. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
6. Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation d'une part, et d'autre part, tout secteur recensé comme étant humide (cf. annexe du PLU) doivent être préservés de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application du code de l'environnement et des dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhin-Meuse.
Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.
Les certificats d'urbanisme mentionneront également l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.
7. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite

sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

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

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

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

9. Le zonage parasismique de la France place la commune de Fresse-sur-Moselle en zone de sismicité 3 dite modérée relatif à la prévention du risque sismique. Les constructions nouvelles devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine, relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.

10. Le territoire est concerné par un risque lié à l'exposition au radon (potentiel radon de 3/3). Il convient de se référer à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 3 : La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en 3 zones : zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1. Les zones urbaines – dites zones U :

Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- La zone **UA** correspond au tissu urbain de l'ensemble du fond de la vallée de la Moselle /

axe structurant de la commune

- La zone **UE** correspond aux espaces urbains centrés sur les équipements communaux existants et en projet.
- La zone **UY** correspond aux espaces urbains dédiés aux activités économiques industrielles et artisanales.
- La zone **UY-Lp** correspond aux espaces urbains dédiés aux activités économiques industrielles, artisanales, touristiques, de loisirs et commerciales.

2. Les zones à urbaniser – dites zones AU :

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il existe dans la PLU une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du présent règlement : la zone **AU** sur laquelle porte une orientation d'aménagement et de programmation.

3. Les zones agricoles – dites zones A :

Les zones agricoles recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement sont :

- Le secteur **A** qui correspond aux espaces agricoles pouvant, sous conditions, accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles)
- Le secteur **AC** qui correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles

4. Les zones naturelles – dites zones N :

Les zones naturelles regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement sont :

- Le secteur **N** qui correspond aux espaces naturels sans valeur agronomique reconnue et pouvant, sous conditions, accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles.
- Le secteur **NF** qui correspond aux grands espaces forestiers économiques, environnementaux et récréatifs.
- Le secteur **NL** qui correspond aux espaces naturels dédiés à l'activité économique touristique et de loisirs et de culture de la Dennerie.
- Le secteur **NLp** qui correspond aux espaces naturels dédiés à l'activité économique de loisirs piscicole.
- Le secteur **NP** qui correspond aux espaces naturels, essentiellement arborés, devant être protégés en raison de leur rôle dans le maintien de la trame verte et bleue.
- Le secteur **NM** correspond aux espaces destinés à protéger les sites d'entrée de mines (Mines de Noire Goutte, de Goutte de Leurson et de Longeligoutte).
- Le secteur **ND** correspond à un projet touristique de découverte avec pour but de faire revivre le patrimoine des Hautes Vosges.

ARTICLE 4 : Les adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au 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.

ARTICLE 5 : La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Les travaux d'isolation, lié à la sobriété énergétique et répondant aux normes applicables au jour de la reconstruction – qu'ils soient intérieurs ou extérieurs – ne devront pas modifier la surface habitable de la construction détruite par le sinistre. L'isolation par l'extérieur n'étant pas structurelle au bâtiment, celle-ci n'entre pas dans l'empreinte de la surface au sol.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du présent règlement et sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Si le sinistre est la conséquence d'un débordement d'un cours d'eau ou s'il est lié à une trop grande proximité avec des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier, la reconstruction doit obligatoirement respecter les dispositions de l'article 7 du chapitre des dispositions générales du PLU.

Article 6 : Réglementation du stockage, des dépôts et des décharges

Tout stockage doit être dissimulé de la vue depuis le domaine public. Un dispositif de brise-vue d'une hauteur minimale de 2 m à 2.50 m doit être installé.

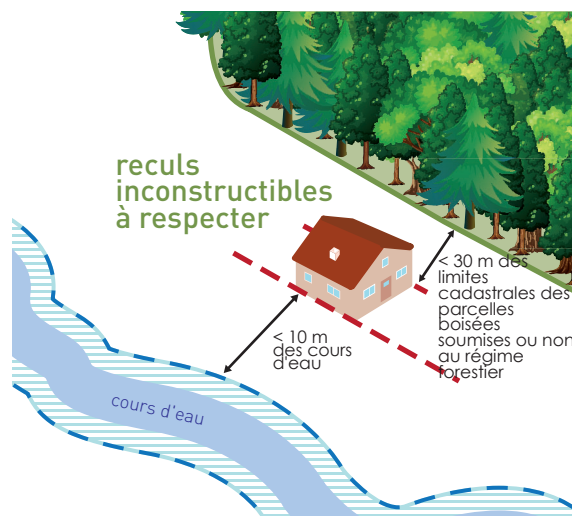
Les décharges d'ordures sont interdites ainsi que les dépôts à l'air libre de véhicules à l'état d'épaves.

Les établissements professionnels ayant les autorisations administratives permettant d'exercer leur activité professionnelle dans les domaines de la réparation, de la vente, du stockage, de la dépollution et de la valorisation pour recyclage de véhicules et matériel motorisés ne sont pas assujettis à cette règle.

Article 7 : Recul aux forêts et aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU. Cette distance est portée à 35 m pour les bâtiments d'élevage agricole.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.



recul aux crêtes des berges des cours d'eau et aux limites cadastrales des parcelles boisées

Article 8 : Utilisation de la végétalisation

L'évolution du climat impose une rupture architecturale dans la construction des bâtiments comme dans l'organisation d'ensembles de bâtiments pour contenir les fortes amplitudes et la rapide réversibilité des épisodes hyper chaud, hyper froid, hyper sec, hyper humide, vents violents et tourbillonnant, pluies diluviennes et chutes de neiges instances. Il en est de même pour la gestion de la construction des infrastructures (routes, aqueducs, ponts, ouvrages de tous types,) qui accompagne l'évolution de l'urbanisation.

L'utilisation de mouvements de terres et d'implantation sous diverses formes d'espaces végétalisés est un sérieux outil pour répondre à beaucoup d'attente dans les évolutions présentées ci-dessus.

Il faut donc reconnaître les services écosystémiques rendus par la végétalisation du bâti et des infrastructures.

L'ensemble des espaces végétalisés concourt aussi à la rétention d'eau, à l'écoulement progressif des eaux de pluies pour retourner calmement dans les milieux naturels après d'instances épisodes orageux. La restitution in situ par évapotranspiration est une contribution des traitements végétalisés de tout immeuble ou tout ouvrage à la conservation d'humidité.

La réalisation d'espaces végétalisés est contributive du maintien ou du développement de la bio diversités des espèces végétales ou animales.

Pour l'ensemble du territoire communal, et à chaque fois que l'édification d'une construction permet un aménagement, il est autorisé d'utiliser la végétalisation horizontale ou verticale pour recouvrir les murs et les toitures d'un immeuble. Il en est de même pour les ouvrages et infrastructures qui peuvent accumuler de la chaleur. Le but à atteindre est de limiter les îlots de chaleurs pour l'extérieur et pour l'intérieur de limiter au maximum l'utilisation d'appareil de climatisation.

Si un merlon (Levee de terre) isolé ou en appuis sur tout ou partie d'une construction ou d'un ouvrage, permet d'amoindrir la réactivité aux fortes hausses ou fortes baisses de températures tout comme la régulation des eaux, sa mise en œuvre est autorisée quelques que soit les inclinaisons nécessaires.

Article 9 : Murs de soutènement

Les dispositions du présent article s'appliquent à tout projet de construction ou de modification d'un mur de soutènement, indépendamment de sa localisation sur la parcelle.

Les murs de soutènement sont **autorisés** dans l'ensemble des zones du présent règlement, sous réserve des conditions suivantes :

Le mur de soutènement ne doit pas avoir pour fonction première de clore ou d'interdire l'accès à un terrain ;

Sa conception doit répondre aux normes techniques et de sécurité applicable en matière de stabilité des sols ;

Il ne doit pas porter d'éléments occultants ou de dispositifs de clôture, sauf autorisation particulière prévue à l'article Y.

La **hauteur maximale** autorisée est de 2 m par mur. Au-delà, le mur devra être fractionné en terrasses successives avec un retrait minimal de 1,00 m entre deux murs.

Mesures spécifiques liées à la topographie, la prévention des risques et l'intégration paysagère.

L'**aspect extérieur** doit s'intégrer harmonieusement dans l'environnement (revêtement en pierre naturelle, parement végétalisé, béton matricé, etc.). Il doit être conçu de manière à préserver les caractéristiques paysagères, agricoles ou forestières du territoire de montagne. Toute façade visible depuis l'espace public devra faire l'objet d'un traitement esthétique adapté.

La conception des murs doit intégrer les contraintes climatiques (gel, ruissellement intense, fonte des neiges).

Implantation sur limite séparative de propriété :

Les murs doivent respecter un recul de 0,50 m pour les murs de plus de 1,50 m, sauf en cas de soutènement nécessaire pour une voie d'accès ou une plateforme technique.

Les murs de soutènement sont compatibles avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

zone U_____

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone **UA** correspond au tissu urbain de l'ensemble du fond de la vallée de la Moselle / axe structurant de la commune
- La zone **UE** correspond aux espaces urbains centrés sur les équipements communaux existants et en projet.
- La zone **UY** correspond aux espaces urbains dédiés aux activités économiques industrielles et artisanales.
- La zone **UY-Lp** correspond aux espaces urbains dédiés aux activités économiques industrielles, artisanales, touristiques, de loisirs et commerciales.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE U1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

Sont interdits : les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec :

- les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques,
- ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- ou avec les travaux nécessaires à l'aménagement des accès permettant, en toutes saisons, aux personnes à mobilité réduite d'utiliser tout appareils - matériels - automobiles - facilitant et sécurisant leurs déplacements pour accéder ou quitter, dans les meilleures conditions, l'immeuble (y compris les parcelles servant à la desserte de l'immeuble) faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

1.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières –

1.5. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'activité principale de recyclage.

1.6. Les dispositions particulières applicables à la zone UY-Lp

Sont interdits :

- Toute construction non liée à la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux sauf ceux liés à l'activité principale de recyclage.

ARTICLE U2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières**2.1. Les dispositions particulières applicables à la zone UA**

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.
- Le stationnement isolé de caravanes à condition de mettre en place un écran végétal visant à minimiser l'impact paysager.

2.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.
- Les terrains de camping, de caravanage et les hébergements légers de loisirs à condition de proposer un traitement végétal et des règles d'implantation visant à réduire l'impact paysager du projet.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

2.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UY

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes.
- Les lotissements à usage d'activités à condition de proposer un traitement végétal et des règles d'implantation visant à réduire l'impact paysager du projet.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone, en tant qu'habitation de gardiennage, à raison d'une seule habitation par entreprise et dont la présence est permanente et indispensable au fonctionnement de l'activité.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

2.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UY-Lp

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, hébergement touristique non résidentiel, de bureau ou de services à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et avec les infrastructures existantes.

- Les lotissements à usage d'activités à condition de proposer un traitement végétal et des règles d'implantation visant à réduire l'impact paysager du projet.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone, en tant qu'habitation de gardiennage, à raison d'une seule habitation par entreprise et dont la présence est permanente et indispensable au fonctionnement de l'activité.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les constructions, de type bâtiment d'accueil et abris de pêche, à conditions qu'elles soient destinées à usage de loisirs et être non habitées ; de même que les annexes liées à ces activités sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

3.1. Accès

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

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes. Les besoins d'accès, de retournements, de stockages - en cordon ou en tas - de la neige, dans le cadre de la viabilité hivernale, doivent être intégrés à tout projet. Si l'emplacement visé par une construction sert de dépôt à neige provenant du domaine public (avec servitude de fait ou formalisée), une nouvelle servitude au profit de la collectivité devra permettre le stockage de neige et ou la manœuvre des engins dédiés à la viabilité hivernale, y compris sur une parcelle privée jouxtant le lieu de dépôt empêché. La manœuvre et le retournement des engins doivent être pris en compte lorsque la parcelle à construire est en bout de circuit de ramassage et ferme un accès de retournement.

Concernant la collecte des ordures ménagères, les parcelles privées doivent permettre sur leur fond, le dépôt des contenants, visibles et accessibles par les collecteurs depuis la voie publique. Les usagers qui ne peuvent être desservis à leur porte par les véhicules de collectes doivent déposer leur déchets ménagers et assimilés dans les lieux et conditions prévus à cet effet. Un règlement de service de la collecte des ordures ménagères indique les dispositions propres à chaque lieu. Il est à consulter afin d'y intégrer les dispositions dans le dépôt de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire. Si le règlement n'éclaire pas le pétitionnaire, il devra obtenir auprès du service compétent les prescriptions qui répondront au cas créé par le projet escompté. Les préconisations écrites seront jointes à la demande. La manœuvre et le retournement des engins doivent être pris en compte lorsque la parcelle à construire est en bout de circuit de ramassage et ferme un accès de retournement.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

Dans le cas d'un accès à une parcelle nécessitant la couverture d'un fossé ou le démontage d'une bordure ou tout autre système qui permet de constituer un fil d'eau, des dispositions particulières doivent être prises pour :

- capter et orienter l'eau issue du chemin de liaison afin qu'elle reste sur la propriété ou dirigée vers le fossé
- assurer la continuité du fil d'eau existant, sans en diminuer sa capacité d'écoulement (vitesse, débit).

Pour les chemins en amont de la voirie de connexion, il convient d'assurer la continuité du fil d'eau, de capter et orienter l'eau issue du chemin de liaison afin qu'elle reste en priorité sur la propriété et de manière dérogatoire qu'elle soit dirigée vers le fossé.

Pour les chemins qui sont en aval de la voirie de connexion, il convient de mettre en œuvre des dispositifs captant les eaux arrivant de la voirie de connexion dans les mêmes capacités (vitesse, débit).

Ces travaux (création, entretien régulier, comme réparation) sont à la charge du pétitionnaire et devront faire l'objet d'une permission de voirie.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent :

- permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité,
- comporter des aires de stockage pour la neige (déneigement par les chasse-neige).

ARTICLE U4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

► Dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable au droit de l'unité foncière. Toutes nouvelles constructions nécessitant un raccordement à l'alimentation en eau potable devront se référer au plan de zonage du réseau d'alimentation en eau potable figurant en annexe du PLU qui définit les secteurs alimentés gravitairement et ceux nécessitant l'installation d'un surpresseur pour être alimenté. En cas de raccordement sur le réseau d'eau potable, les captages et sources précédemment mis en œuvre pour alimenter l'immeuble devront être déconnectés afin de permettre à ces eaux ainsi captées de retourner dans les sols afin d'améliorer le retour des eaux dans les milieux naturels souterrains.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif quand celui-ci existe, au droit de l'unité foncière. Dans le cas contraire, le projet doit se référer au plan de zonage d'assainissement non collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé du pétitionnaire. Pour les immeubles bénéficiant d'eau sur captages ou source naturelle, seules les eaux usées pourront être dirigées vers le réseau d'assainissement collectif. Les eaux claires doivent être canalisées dans l'immeuble et conduites en dehors de celui-ci de manière à retourner dans le milieu naturel souterrain dans les meilleures conditions qu'il soit et sur la parcelle ou le tènement de parcelles incluant l'immeuble. Ces eaux ne doivent pas perturber le fonctionnement hydraulique des terrains sur fonds voisins.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration directe et différée des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage, circuits séparatifs intérieurs connectant des accessoires nécessitant l'usage d'eau, sans que celle-ci soit nécessairement issue du réseau d'eau potable, ...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la

situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées. Tout ouvrage ou aménagements conduisant au respect des éléments ci-avant doit faire l'objet d'une demande préalable et d'un accord avant travaux. Avant enfouissement, un constat technique des équipements doit être fait avec un représentant de la commune. Un plan de recollement doit être réalisé. Il sera versé au dossier du permis de construire postérieurement.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs, et les éventuelles extensions (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre optique) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet. Avant enfouissement une réception technique des équipements doit être faite avec un représentant de la commune. Un plan de recollement doit être réalisé sous la responsabilité et aux frais du pétitionnaire. Il sera versé au dossier du permis de construire postérieurement.

Si le pétitionnaire ne formalise pas expressément un besoin particulier pour le raccordement électrique ou un changement de puissance dans la déclaration de travaux initiale ou dans le permis de construire, ceci entraîne de facto la prise en charge par le pétitionnaire des frais inhérents à toute demande future, et ce à la date de la signature de l'arrêté du maire accordant la construction ou sa modification. En cas de besoins exprimés dans la déclaration de travaux ou dans la demande de permis de construire, le pétitionnaire supportera les frais des travaux de liaison ou de renforcement.

► Dispositions applicables dans le secteur couvert par la règle graphique « secteurs hors réseaux » (HR) reportée sur le document de zonage du PLU, ainsi que dans les zones UE et UY et UY-Lp

Les immeubles édifiés suite à autorisations d'urbanisme accordées devront être raccordés aux réseaux existants dans la limite des capacités de chacun d'entre eux sans avoir à les transformer, et en respectant les règles énoncées ci-dessus applicables à l'ensemble de la zone U.

Dans le cas de l'absence de réseaux ou s'ils ne sont pas en capacité d'assurer le besoin complémentaire induit par le nouveau projet dans le cadre de la réduction de l'empreinte environnementale des réseaux, l'autorisation d'urbanisme accordée implique que le pétitionnaire prévoit entièrement à sa charge et à ses frais des solutions alternatives :

- Une alimentation en eau potable sur source, par forage ou tous autres moyens techniques et technologiques.
- Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- L'installation de panneaux solaires, d'un système hydraulique ou tous autres moyens techniques et technologiques pour assurer l'alimentation électrique.
- Une liaison satellite, une borne de type wifi ou tous autres moyens techniques et technologiques pour assurer une connexion à internet.

ARTICLE U5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE U6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

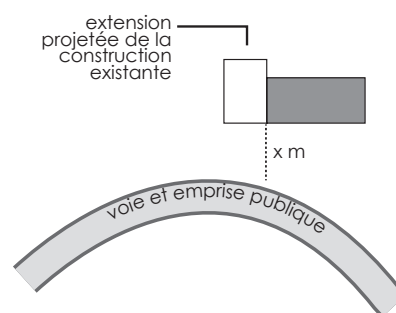
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

La zone est concernée par un risque inondation, le règlement du PPRI s'appliquera.

6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul aux voies et emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les cas particuliers des sentiers publics, la distance minimale pour toute nouvelle construction est fixée à 1.50 m de l'axe de l'emprise publique.

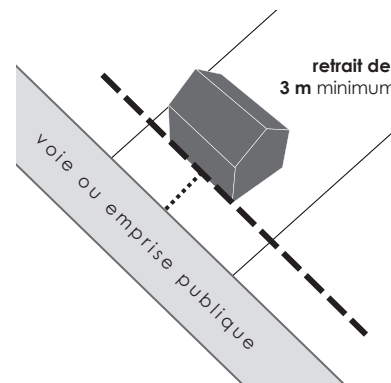


le cas des extensions, aménagements et modifications

6.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

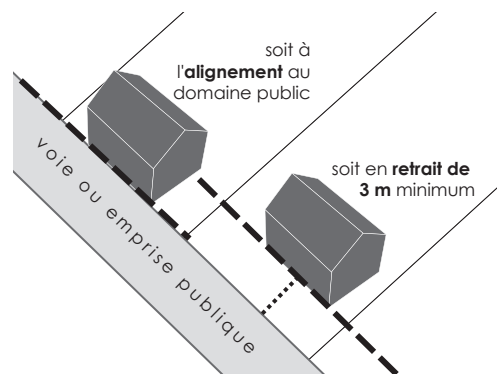


6.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UE

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 m avec le domaine public

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques



6.4. Les dispositions particulières applicables à la zone UY et UY-Lp

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de 3 m avec le domaine public. Si le bâtiment est construit à 3 m de la limite du domaine public, celui-ci devra être conçu de façon à ce qu'il n'y ait aucune manœuvre d'engins ou de véhicules sur le domaine public.

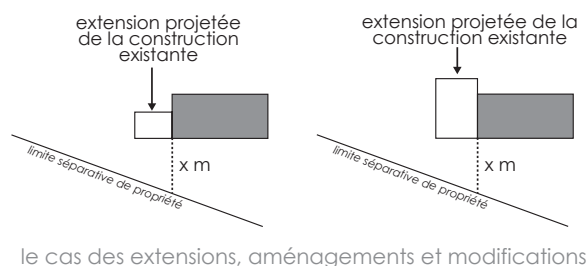
ARTICLE U7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

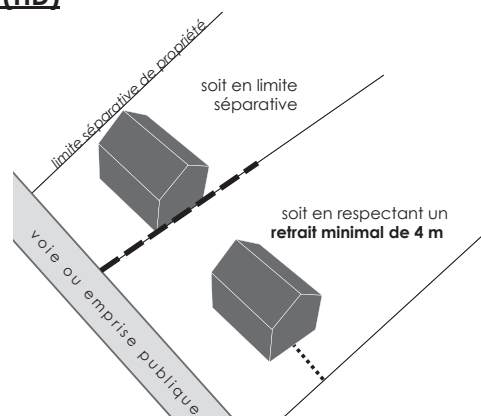
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul aux limites séparatives de propriété.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.



7.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA, à l'exception du secteur concerné par la règle graphique « secteur à haute densification » (HD)

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimal de 4 m avec les limites séparatives.



7.3. Les dispositions particulières applicables au secteur concerné par la règle graphique « secteur à haute densification » (HD), aux zones UE et UY

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée ; à l'exception des constructions présentant un mur non borgne qui doivent reculer de 1.5 m par rapport aux limites séparatives. Ce recul permettra notamment d'agir sur la circulation de l'air. En effet, le maintien de couloirs extérieurs étroit limite l'impact du réchauffement des immeubles et permettent ainsi de lutter contre les îlots de chaleur.

7.4. Les dispositions particulières applicables au secteur UY-Lp

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait de 4 m des limites séparatives de propriété.

ARTICLE U8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

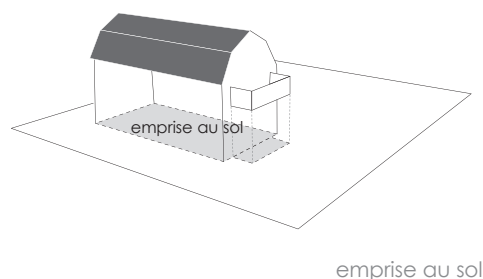
Les dispositions particulières au secteur UY-Lp :

Les constructions annexes des constructions principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.

ARTICLE U9 : emprise au sol

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public, ...).



9.1 Les dispositions générales applicables à la zone UA

Les annexes aux constructions peuvent avoir une emprise au sol maximale cumulée de 60 m².

9.2 Les dispositions générales applicables aux zones UE et UY

Article non réglementé.

9.3 Les dispositions particulières au secteur UY-Lp :

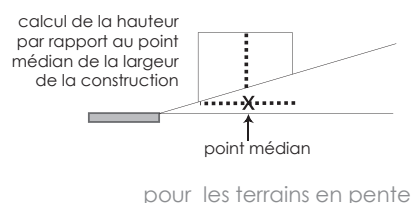
Pour les bâtiments d'accueil touristiques, de loisirs et commerciaux, les constructions autorisées dans la zone ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 40 m² et 5 m² pour les abris de pêche.

ARTICLE U10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



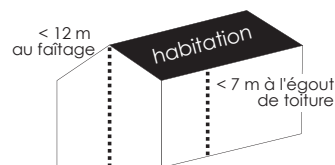
10.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

10.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA, à l'exception du secteur concerné par la règle graphique « secteur à haute densification » (HD)

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat individuel doit être soit :

- Hors limite séparative, inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture.
- En limite séparative, à 4 m à l'égout de toiture et maximum 12 m au faîtage.



exemple du calcul de la hauteur maximale des constructions principales et annexes en zones UA

- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure ou égale à 5 m hors tout.

10.3. Les dispositions particulières applicables au secteur concerné par la règle graphique « secteur à haute densification » (HD), aux zones UE et UY

La hauteur maximale des constructions nouvelles doit être soit :

- Hors limite séparative, inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture.
- En limite séparative, et dans une bande comprise entre 0 et 4 m des limites séparatives, à 4 m à l'égout de toiture et maximum 12 m au faîtage.

Pour les constructions s'adossant sur une ou des constructions existantes, la nouvelle construction doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faîtage à plus ou moins 1 mètre sur celle de la construction existante la plus basse même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

10.4. Les dispositions particulières applicables au secteur UY-Lp

La hauteur maximale des constructions nouvelles doit être soit :

- Hors limite séparative, inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture.
- En limite séparative, et dans une bande comprise entre 0 et 4 m des limites séparatives, à 4 m à l'égout de toiture et maximum 12 m au faîtage.

Pour les constructions s'adossant sur une ou des constructions existantes, la nouvelle construction doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faîtage à plus ou moins 1 mètre sur celle de la construction existante la plus basse même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3 m hors tout pour les abris.

ARTICLE U11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Toute clôture en dur ou en claire voie devra disposer d'au moins un dispositif par côté de son périmètre permettant la migration et le déplacement de la petite faune terrestre (hérissons, furet, batraciens, ...), le libre écoulement des eaux.

Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites, excepté pour les portails d'entrée. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Quel que soit la nature des matériaux utilisés, la clôture choisie devra être résistante aux actions de déneigement. Les clôtures doivent être implantées en respectant les dispositions définies par l'arrêté d'alignement par rapport au domaine public. Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les plantations mono spécifiques (essence unique) sont déconseillées.
- La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excédera pas 1.50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Aspect des façades et revêtements :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat, excepté pour les toits plats (qui seront obligatoirement végétalisés), et toute couverture végétalisée. Il est recommandé, pour assurer la pérennité des insectes pollinisateurs, de privilégier le recours à des plantes mellifères, pollinifères ou entomophiles.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

ARTICLE U12 : stationnement

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

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...). La surface imperméabilisée constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle quelle dessert.

Toutefois, les places destinées aux personnes à mobilité réduite ne sont pas assujetties à cette règle de perméabilité lorsqu'elles se situent dans les espaces privatifs et sur présentation d'un justificatif au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, la surface imperméabilisée ainsi constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle quelle dessert.

ARTICLE U13 : espaces libres et espaces verts

Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

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

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE U14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE U15 : performances énergétiques et environnementales

Les projets devront respecter la réglementation en vigueur en matière de recherche de performances énergétiques et environnementales dans les constructions nouvelles et dans les projets de réhabilitation de l'existant.

Néanmoins le permis de construire pourra être refusé si les dispositifs mis en place ont un impact visuel négatif ou s'ils sont source de nuisances.

ARTICLE U16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé

titre 3.

les dispositions applicables aux zones à urbaniser

zone AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone AU correspond à des espaces disponibles sur les franges urbaines dans le secteur de la Tête du Seu. Ces espaces sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, est incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec :
 - les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques
 - ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres
 - ou avec les travaux nécessaires à l'aménagement des accès, en toutes saisons, permettant aux personnes à mobilité réduite d'utiliser tout appareils - matériels - automobiles - facilitant et sécurisant leurs déplacements pour accéder ou quitter, dans les meilleures conditions, l'immeuble (y compris les parcelles servant à la desserte de l'immeuble) faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

Toute construction à usage d'habitation (dont leurs annexes et dépendances), touristique et hôtelier, d'équipement collectif, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services sous réserve :

- que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.
- que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
 - soit :
 - ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et

si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone

- ↳ que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation
- ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs

soit :

- ↳ que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opérations individuelles. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
- ↳ que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.
- ↳ et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes. Les besoins d'accès, de retournements, de stockages - en cordon ou en tas - de la neige, dans le cadre de la viabilité hivernale, doivent être intégrés à tout projet. Si l'emplacement visé par une construction sert de dépôt à neige provenant du domaine public (avec servitude de fait ou formalisée), une nouvelle servitude au profit de la collectivité devra permettre le stockage de neige et ou la manœuvre des engins dédiés à la viabilité hivernale, y compris sur une parcelle privée jouxtant le lieu de dépôt empêché. La manœuvre et le retournement des engins doivent être pris en compte lorsque la parcelle à construire est en bout de circuit de ramassage et ferme un accès de retournement.

Concernant la collecte des ordures ménagères, les parcelles privées doivent permettre sur leur fond, le dépôt des contenants, visibles et accessibles par les collecteurs depuis la voie publique. Les usagers qui ne peuvent être desservis à leur porte par les véhicules de collectes doivent déposer leur déchets ménagers et assimilés dans les lieux et conditions prévus à cet effet. Un règlement de service de la collecte des ordures ménagères indique les dispositions propres à

chaque lieu. Il est à consulter afin d'y intégrer les dispositions dans le dépôt de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire. Si le règlement n'éclaire pas le pétitionnaire, il devra obtenir auprès du service compétent les prescriptions qui répondront au cas créé par le projet escompté. Les préconisations écrites seront jointes à la demande. La manœuvre et le retournement des engins doivent être pris en compte lorsque la parcelle à construire est en bout de circuit de ramassage et ferme un accès de retournement.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

Dans le cas d'un accès à une parcelle nécessitant la couverture d'un fossé ou le démontage d'une bordure ou tout autre système qui permet de constituer un fil d'eau, des dispositions particulières doivent être prises pour :

- capter et orienter l'eau issue du chemin de liaison afin qu'elle reste sur la propriété ou dirigée vers le fossé
- assurer la continuité du fil d'eau existant, sans en diminuer sa capacité d'écoulement (vitesse, débit).

Pour les chemins en amont de la voirie de connexion, il convient d'assurer la continuité du fil d'eau, de capter et orienter l'eau issue du chemin de liaison afin qu'elle reste en priorité sur la propriété et de manière dérogatoire qu'elle soit dirigée vers le fossé.

Pour les chemins qui sont en aval de la voirie de connexion, il convient de mettre en œuvre des dispositifs captant les eaux arrivant de la voirie de connexion dans les mêmes capacités (vitesse, débit).

Ces travaux (création, entretien régulier, comme réparation) sont à la charge du pétitionnaire et devront faire l'objet d'une permission de voirie.

3.2. Voirie

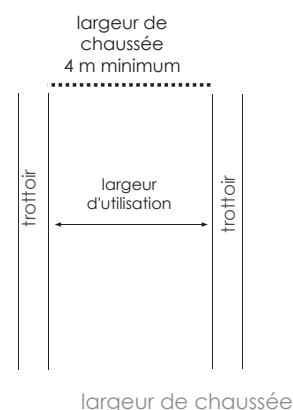
Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies automobiles, ouvertes à la circulation, publiques ou privées, devront avoir une largeur minimale de chaussée de 4 m.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.



ARTICLE AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

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

En cas de raccordement sur le réseau d'eau potable, les captages et sources précédemment mis en œuvre pour alimenter l'immeuble devront être déconnectés afin de permettre à ces eaux ainsi captées de retourner dans les sols afin d'améliorer le retour des eaux dans les milieux naturels souterrains.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif quand celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet doit se référer au plan de zonage d'assainissement non collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire. Pour les immeubles bénéficiant d'eau sur captages ou source naturelle, seules les eaux usées pourront être dirigées vers le réseau d'assainissement collectif. Les eaux claires doivent être canalisées dans l'immeuble et conduites en dehors de celui-ci de manière à retourner dans le milieu naturel souterrain dans les meilleures conditions qu'il soit et sur la parcelle ou le tènement de parcelles incluant l'immeuble. Ces eaux ne doivent pas perturber le fonctionnement hydraulique des terrains sur fonds voisins.

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

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration directe et différée des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage, circuits séparatifs intérieurs connectant des accessoires nécessitant l'usage d'eau, sans que celle-ci soit nécessairement issue du réseau d'eau potable, ...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit

occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées. Tout ouvrage ou aménagements conduisant au respect des éléments ci-avant doit faire l'objet d'une demande préalable et d'un accord avant travaux. Avant enfouissement, un constat technique des équipements doit être fait avec un représentant de la commune. Un plan de recollement doit être réalisé par le porteur de projet postérieurement à la date de dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Il sera versé au dossier du permis de construire postérieurement.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs, et les éventuelles extensions (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre optique) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet. Avant enfouissement une réception technique des équipements doit être faite avec un représentant de la commune. Un plan de recollement doit être réalisé sous la responsabilité et aux frais du pétitionnaire. Il sera versé au dossier du permis de construire postérieurement.

Si le pétitionnaire ne formalise pas expressément un besoin particulier pour le raccordement électrique ou un changement de puissance dans la déclaration de travaux initiale ou dans le permis de construire, ceci entraîne de facto la prise en charge par le pétitionnaire des frais inhérents à toute demande future, et ce à la date de la signature de l'arrêté du maire accordant la construction ou sa modification. En cas de besoins exprimés dans la déclaration de travaux ou dans la demande de permis de construire, le pétitionnaire supportera les frais des travaux de liaison ou de renforcement.

ARTICLE AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

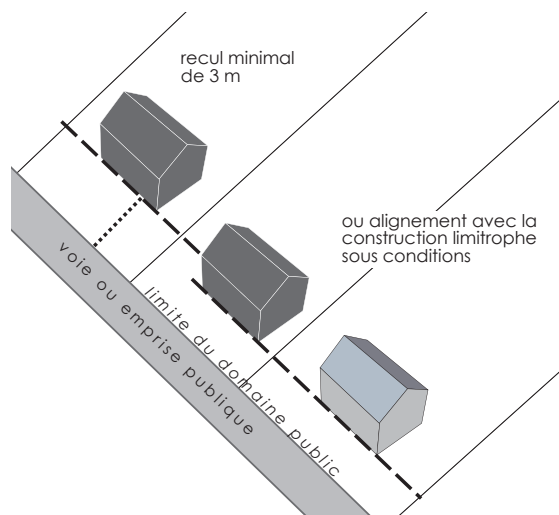
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Les constructions nouvelles, hormis les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une construction limitrophe sauf si cette construction est implantée à moins de 2.5 m du domaine public.
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport au domaine public

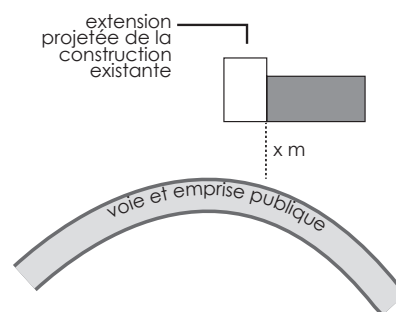


réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des annexes ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport au domaine public.

Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul aux voies et emprises publiques.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



le cas des extensions, aménagements et modifications

Pour les cas particuliers des sentiers publics, la distance minimale pour toute nouvelle construction est fixée à 1.50 m de l'axe de l'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

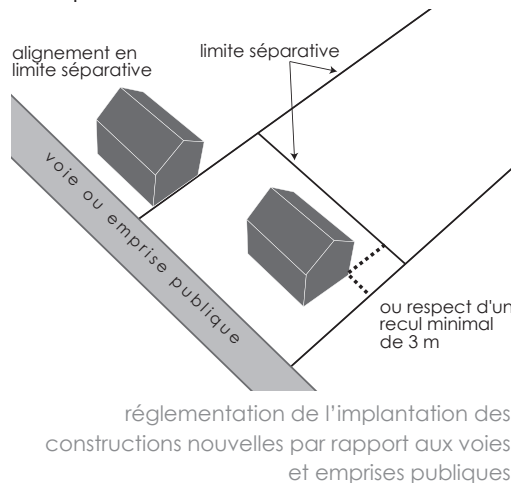
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

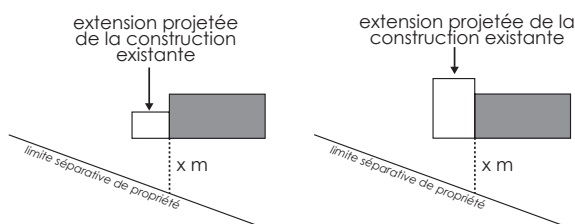
Les constructions nouvelles, hormis les annexes, doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives

L'implantation des annexes ne sont pas assujetties à des règles de recul par rapport aux limites séparatives.



Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE AU10 : hauteur maximale des constructions

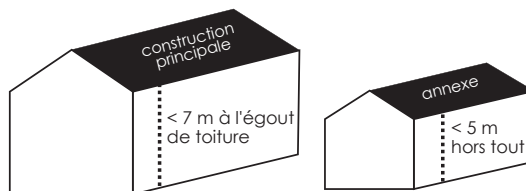
Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à :

- 7 m à l'égout de toiture pour les constructions principale habitées,
- 5 m hors tout pour les annexes liées à une construction principale habitée.

La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.



hauteur des bâtiments

Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

ARTICLE AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone UA

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

11.2. Les clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Toute clôture en dur ou en claire voie devra disposer d'au moins un dispositif par côté de son périmètre permettant la migration et le déplacement de la petite faune terrestre (hérissons, furet, batraciens, ...), le libre écoulement des eaux.

Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites, excepté pour les portails d'entrée. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales et d'aspect naturel, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie

vive). Quel que soit la nature des matériaux utilisés, la clôture choisie devra être résistante aux actions de déneigement. Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul minimal de 50 cm par rapport au domaine public. Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les clôtures doivent être implantées en respectant les dispositions définies par l'arrêté d'alignement par rapport au domaine public. Les plantations mono spécifiques (essence unique) sont déconseillées.

- La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excédera pas 1.50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haies vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Aspect des façades et revêtements :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat, excepté pour les toits plats (qui seront obligatoirement végétalisées), et toute couverture végétalisée. Il est recommandé de privilégier, pour assurer la pérennité des insectes pollinisateurs, le recours à des plantes mellifères, pollinifères ou entomophiles.

ARTICLE AU12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...). La surface imperméabilisée constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle quelle dessert.

Toutefois, les places destinées aux personnes à mobilité réduite ne sont pas assujetties à cette règle de perméabilité lorsqu'elles se situent dans les espaces privatifs et sur présentation d'un justificatif au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, la

surface imperméabilisée ainsi constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle qu'elle dessert.

ARTICLE AU13 : espaces libres et espaces verts

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

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE AU15 : performances énergétiques et environnementales

Les projets devront respecter la réglementation en vigueur en matière de recherche de performances énergétiques et environnementales dans les constructions nouvelles.

Néanmoins le permis de construire pourra être refusé si les dispositifs mis en place ont un impact visuel négatif ou s'ils sont source de nuisances.

ARTICLE AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

titre 4.

les dispositions applicables aux zones agricoles

zone A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur **A** correspond aux espaces économiques agricoles (préservation de la valeur agronomique des terres agricoles)
- Le secteur **AC** correspond aux espaces dédiés aux constructions et aux installations liées aux activités agricoles

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Pour les constructions principales existantes sont admises :
 - les extensions,
 - les annexes,
 - les extensions des annexes existantes

dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes est conditionnée à la présence d'une construction principale existante et n'est autorisée que dans la zone d'implantation définie aux articles suivants.

- Les exhaussements et les affouillements du sol à la condition d'être liés à des travaux des constructions principales existants nécessaires à l'aménagement des accès permettant aux personnes à mobilité réduite d'utiliser tout appareils - matériels - automobiles - facilitant et sécurisant leurs déplacements pour accéder ou quitter, dans les meilleures conditions, tout immeuble sis sur le territoire de la commune (y compris les parcelles servant à la desserte de

l'immeuble) faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

- Les abris strictement liés à un usage agricole sont admis sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

2.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, dont les activités de diversification agricole.
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles et leurs annexes à condition qu'elles soient situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole de l'exploitation et à raison d'une seule maison de gardiennage par exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes. Les besoins d'accès, de retournements, de stockages - en cordon ou en tas - de la neige, dans le cadre de la viabilité hivernale, doivent être intégrés à tout projet. Si l'emplacement visé par une construction sert de dépôt à neige provenant du domaine public (avec servitude de fait ou formalisée), une nouvelle servitude au profit de la collectivité devra permettre le stockage de neige et ou la manœuvre des engins dédiés à la viabilité hivernale, y compris sur une parcelle privée jouxtant le lieu de dépôt empêché. La manœuvre et le retournement des engins doivent être pris en compte lorsque la parcelle à construire est en bout de circuit de ramassage et ferme un accès de retournement.

Concernant la collecte des ordures ménagères, les parcelles privées doivent permettre sur leur fond de dépôt des contenants, visibles et accessibles par les collecteurs depuis la voie publique. Les usagers qui ne peuvent être desservis à leur porte par les véhicules de collectes doivent déposer leur déchets managers et assimilés dans les lieux et conditions prévus à cet effet. Un règlement de service de la collecte des ordures ménagères indique les dispositions propres à chaque lieu. Il est à consulter afin d'y intégrer les dispositions dans le dépôt de la demande de

déclaration de travaux ou de permis de construire. Si le règlement n'éclaire pas le pétitionnaire, il devra obtenir auprès du service compétent les prescriptions qui répondront au cas créé par le projet escompté. Les préconisations écrites seront jointes à la demande. La manœuvre et le retournement des engins doivent être pris en compte lorsque la parcelle est en bout de circuit ou ferme une voie sans issue.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

Dans le cas d'un accès à une parcelle nécessitant la couverture d'un fossé ou le démontage d'une bordure ou tout autre système qui permet de constituer un fil d'eau, des dispositions particulières doivent être prises pour :

- capter et orienter l'eau issue du chemin de liaison afin qu'elle reste sur la propriété ou dirigée vers le fossé
- assurer la continuité du fil d'eau existant, sans en diminuer sa capacité d'écoulement (vitesse, débit).

Pour les chemins en amont de la voirie de connexion, il convient d'assurer la continuité du fil d'eau, de capter et orienter l'eau issue du chemin de liaison afin qu'elle reste en priorité sur la propriété et de manière dérogatoire qu'elle soit dirigée vers le fossé.

Pour les chemins qui sont en aval de la voirie de connexion, il convient de mettre en œuvre des dispositifs captant les eaux arrivant de la voirie de connexion dans les mêmes capacités (vitesse, débit).

Ces travaux (création, entretien régulier, comme réparation) sont à la charge du pétitionnaire et devront faire l'objet d'une permission de voirie.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent :

- permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité,
- comporter des aires de stockage pour la neige (déneigement par les chasse-neige).

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les autorisations d'urbanisme accordées devront être raccordées aux réseaux existants dans la limite des capacités de chacun d'entre eux sans avoir à les transformer.

Dans le cas de l'absence de réseaux ou s'ils ne sont pas en capacité d'assurer le besoin complémentaire induit par le nouveau projet, l'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que si le projet prévoit une solution alternative.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés. En cas de raccordement sur le réseau d'eau potable, les captages et sources précédemment mis en œuvre pour alimenter l'immeuble devront être déconnectés afin de permettre aux eaux ainsi captées de retourner dans les sols afin d'améliorer le retour des eaux dans les milieux naturels souterrains.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif quand celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet doit se référer au plan de zonage d'assainissement non collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire. Pour les immeubles bénéficiant d'eau sur captages ou source naturelle, seules les eaux usées pourront être dirigées vers le réseau d'assainissement collectif. Les eaux claires doivent être canalisées dans l'immeuble et conduites en dehors de celui-ci de manière à retourner dans le milieu naturel souterrain dans les meilleures conditions qu'il soit et sur la parcelle ou le tènement de parcelles incluant l'immeuble. Ces eaux ne doivent pas perturber le fonctionnement hydraulique des terrains sur fonds voisins.

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

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux usées agricoles

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

4.2.3 eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Tout ouvrage ou aménagements doit faire l'objet d'une demande préalable et d'un accord avant travaux. Avant enfouissement un constat technique des équipements doit être fait avec un représentant de la commune. Un plan de recollement doit être réalisé. Il sera versé au dossier du permis de construire postérieurement. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration directe et différée des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution,

fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs, et les éventuelles extensions (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre optique) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet. Avant enfouissement une réception technique des équipements doit être faite avec un représentant de la commune. Un plan de recollement doit être réalisé sous la responsabilité et aux frais du pétitionnaire. Il sera versé au dossier du permis de construire postérieurement.

Si le pétitionnaire ne formalise pas expressément un besoin particulier pour le raccordement électrique ou un changement de puissance dans la déclaration de travaux initiale ou dans le permis de construire, ceci entraîne de facto la prise en charge par le pétitionnaire des frais inhérents à toute demande future, et ce à la date de la signature de l'arrêté du maire accordant la construction ou sa modification. En cas de besoins exprimés dans la déclaration de travaux ou dans la demande de permis de construire, le pétitionnaire supportera les frais des travaux de liaison ou de renforcement.

4.4. En cas d'absence de réseaux ou s'ils sont insuffisants

Dans le cas de l'absence de réseaux ou s'ils ne sont pas en capacité d'assurer le besoin complémentaire induit par le nouveau projet dans le cadre de la réduction de l'empreinte environnementale des réseaux, l'autorisation d'urbanisme accordée implique que le pétitionnaire prévoit entièrement à sa charge et à ses frais des solutions alternatives :

Une alimentation en eau potable sur source, par forage ou tous autres moyens techniques et technologiques.

- Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- L'installation de panneaux solaires, d'un système hydraulique ou tous autres moyens techniques et technologiques pour assurer l'alimentation électrique.
- Une liaison satellite, une borne de type wifi ou tous autres moyens techniques et technologiques pour assurer une connexion à internet.

ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

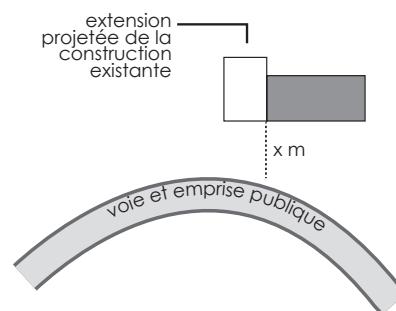
ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

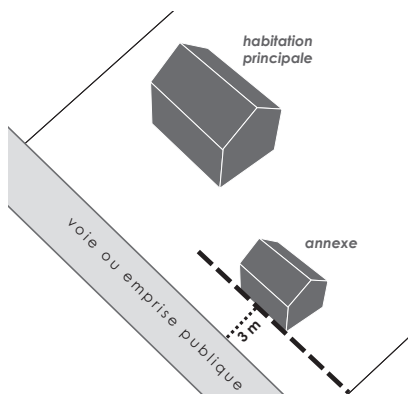
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul aux voies et emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les cas particuliers des sentiers publics, la distance minimale pour toute nouvelle construction est fixée à 1.50 m de l'axe de l'emprise publique.



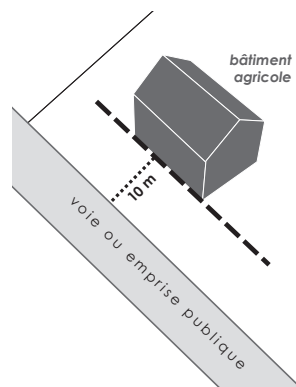
le cas des extensions, aménagements

6.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les constructions annexes des constructions principales sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci, et doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public.



habitat diffus :
réglementation de
l'implantation des
annexes par rapport
aux voies et emprises
publiques

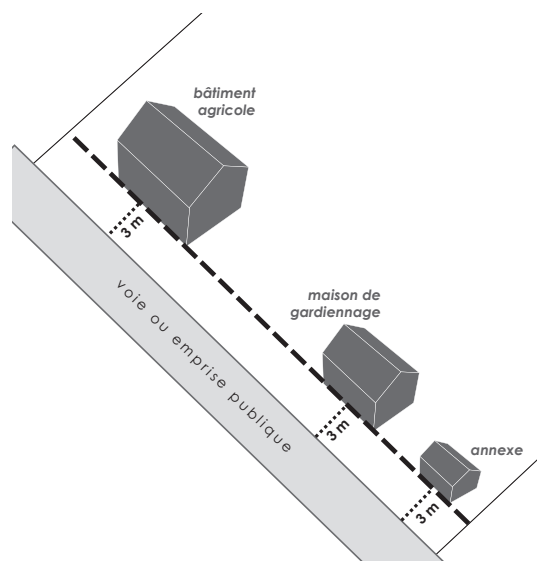


abris divers agricoles :
réglementation de l'implantation
des annexes par rapport aux
voies et emprises publiques

6.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

- Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public. Si le bâtiment est construit à 3 m de la limite du domaine public, celui-ci devra être conçu de façon à ce qu'il n'y ait aucune manœuvre d'engins ou de véhicules sur le domaine public.
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles et leurs annexes doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.

réglementation de l'implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques



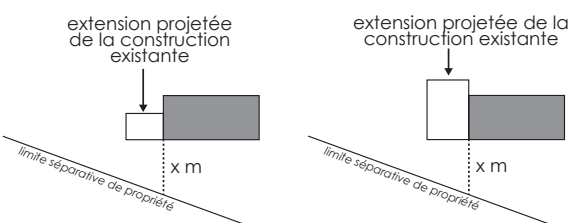
ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

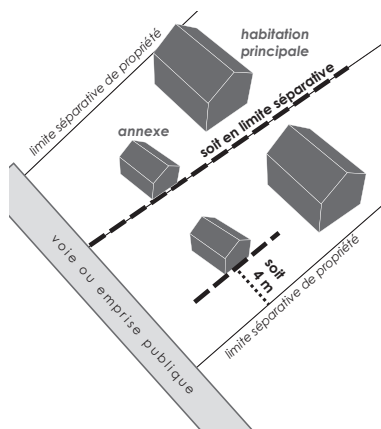
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul aux limites séparatives de propriété.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.



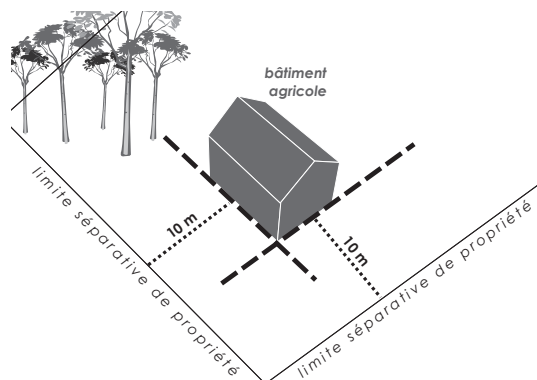
le cas des extensions, aménagements et modifications

7.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les constructions annexes des constructions principales existantes doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative de propriété,
 - Soit en respectant un retrait minimum de 4 m avec la limite séparative de propriété.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec la limite séparative de propriété.



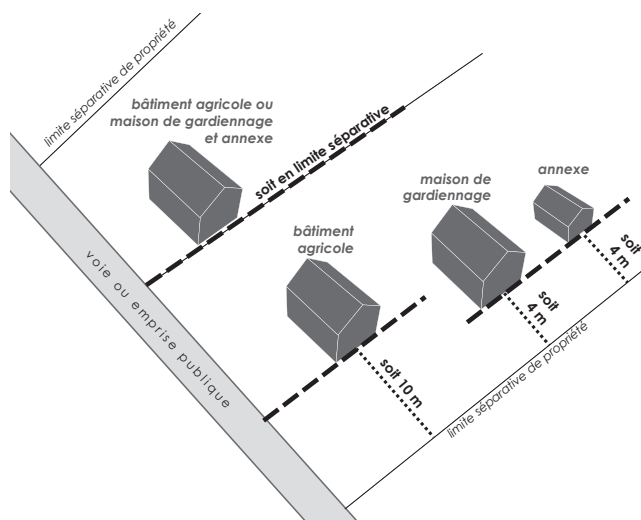
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur A



7.3. Dispositions particulières applicables au secteur AC

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives de propriété :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit en respectant un recul de 5 m pour les constructions liées à l'activité agricole, et de 4 m pour les constructions de gardiennage (usage d'habitation) des exploitations agricoles et leurs annexes.



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur AC

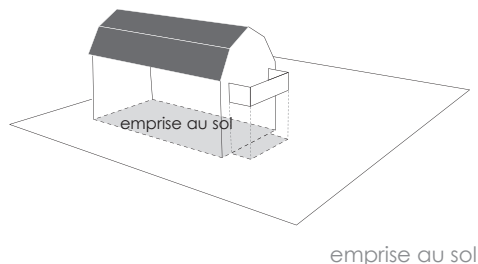
ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes des constructions principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.

ARTICLE A9 : emprise au sol

9.1. Dispositions particulières applicables au secteur A

- L'extension des constructions principales existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
Les ouvrages desservant une construction principale au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- Les annexes des constructions principales existantes (extensions comprises) peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 60 m² maximum.
- Les abris divers agricoles doivent avoir une emprise au sol ne dépassant pas 150 m².



9.2. Dispositions particulières applicables au secteur AC

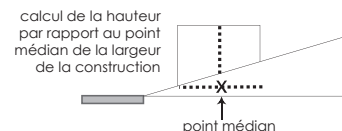
Article non réglementé.

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



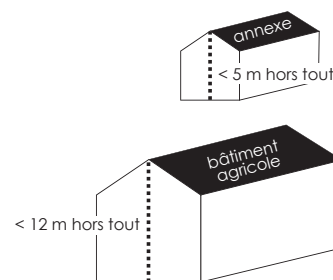
pour les terrains en pente

10.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- La hauteur des annexes des constructions principales existantes doit être inférieure ou égale à 5 m hors tout.
- La hauteur des abris divers agricoles doit être inférieure ou égale à 12 m hors tout.

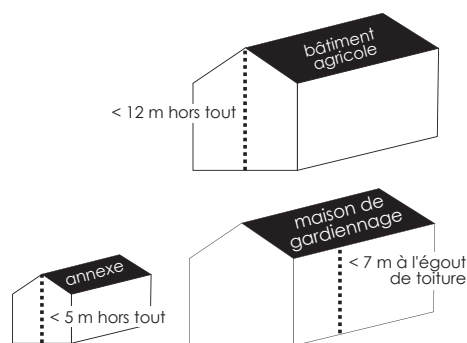


hauteur maximale des bâtiments

10.3. Dispositions particulières applicables au secteur

AC

- La hauteur maximale des bâtiments agricoles doit être inférieure ou égale à 12 m hors tout.
- La hauteur maximale des constructions (usage d'habitation) des exploitations agricoles doit être inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes des constructions de gardiennage doit être inférieure ou égale à 5 m hors tout.



hauteur maximale des bâtiments

ARTICLE A11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions générales applicables aux zones A et AC

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

Les clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Toute clôture en dur ou en claire voie devra disposer d'au moins un dispositif par côté de son périmètre permettant la migration et le déplacement de la petite faune terrestre (hérissons, furet, batraciens, ...), le libre écoulement des eaux.

Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites, excepté pour les portails. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Quel que soit la nature des matériaux utilisés, la clôture choisie devra être résistante aux actions de déneigement. Les clôtures doivent être implantées en respectant les dispositions définies

par l'arrêté d'alignement par rapport au domaine public. Les plantations monospécifiques (une seule essence) sont déconseillées.

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Aspect des façades et revêtements :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat, excepté pour les toits plats (qui seront obligatoirement végétalisés), et toute couverture végétalisée. Il est recommandé, pour assurer la pérennité des insectes pollinisateurs, de privilégier le recours à des plantes mellifères, pollinifères ou entomophiles.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

ARTICLE A12 : stationnement

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

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...). La surface imperméabilisée constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle quelle dessert.

Toutefois, les places destinées aux personnes à mobilité réduite ne sont pas assujetties à cette règle de perméabilité lorsqu'elles se situent dans les espaces privatifs et sur présentation d'un justificatif au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, la surface imperméabilisée ainsi constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle quelle dessert.

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

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

de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des haies existantes.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales

Les projets devront respecter la réglementation en vigueur en matière de recherche de performances énergétiques et environnementales dans les constructions nouvelles et dans les projets de réhabilitation de l'existant.

Néanmoins le permis de construire pourra être refusé si les dispositifs mis en place ont un impact visuel négatif ou s'ils sont source de nuisances.

ARTICLE A16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

titre 5.

les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur N correspond aux espaces naturels économiques de moins bonne valeur agronomique.
- Le secteur NL correspond aux espaces naturels économiques touristiques et de l'activité de loisirs et de culture – La Dennerie.
- Le secteur NLp correspond aux espaces naturels économiques piscicoles – étangs de pêche.
- Le secteur NP correspond aux espaces naturels et paysagers, arborés et ouverts, à protéger en raison de leur rôle paysager ainsi qu'au sein de la trame verte et bleue. Ces secteurs sont entièrement inconstructibles.
- Le secteur NM correspond aux espaces destinés à protéger les sites d'entrée de mines (Mines de Noire Goutte, de Goutte de Leurson et de Longeligoutte).
- Le secteur NF correspond aux grands espaces économiques forestiers.
- Le secteur ND qui correspond à un projet touristique de découverte avec pour but de faire revivre le patrimoine des Hautes Vosges.

La zone est concernée par un risque inondation, le règlement du PPRI s'appliquera.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics, à la prévention, au contrôle des risques et d'intérêt collectif, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif et de la prévention et du contrôle des risques,

Les travaux écologiques.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Pour les constructions principales existantes sont admises :
 - les extensions,
 - les annexes,
 - les extensions des annexes existantes

dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La construction des annexes est conditionnée à la présence d'une construction principale existante et n'est autorisée que dans la zone d'implantation définie.

- Les exhaussements et les affouillements du sol à la condition d'être liés à des travaux des bâtiments constructions principales existantes nécessaires à l'aménagement des accès permettant aux personnes à mobilité réduite d'utiliser tout appareils - matériels - automobiles - facilitant et sécurisant leurs déplacements pour accéder ou quitter, dans les meilleures conditions, tout immeuble sis sur le territoire de la commune (y compris les parcelles servant à la desserte de l'immeuble) faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les abris strictement liés à un usage agricole sont admis sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

2.3. Dispositions particulières applicables au secteur NL

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions destinées à une utilisation temporaire ou saisonnière à conditions qu'elles soient à usage de loisirs et de culture ; de même que les extensions et les annexes liées à ces activités sous conditions de respecter les articles 3 à 16.
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

2.4. Dispositions particulières applicables au secteur NLp

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions, de type bâtiment d'accueil et abris de pêche, à conditions qu'elles soient destinées à usage de loisirs ou à soutenir l'activité de loisirs (local technique) et être non habitées ; de même que les annexes liées à ces activités sous conditions de respecter les articles 3 à 16.

2.5. Dispositions particulières applicables au secteur NF

Sont autorisées et soumis à conditions particulières :

- Les abris forestiers en bois à usage divers (halte pour les randonneurs et les forestiers, refuge) à conditions de respecter une emprise au sol maximale de 30 m² et une hauteur maximale de 5 m hors tout ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

2.6. Dispositions particulières applicables au secteur ND

Sont autorisées et soumis à conditions particulières :

- Les constructions et équipements uniquement à destination culturelle et patrimonial et à leur exploitation recevant du public dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles

sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les exhaussements et les affouillements du sol à la condition d'être nécessaires à l'aménagement des accès permettant aux personnes à mobilité réduite d'utiliser tout appareils - matériels - automobiles - facilitant et sécurisant leurs déplacements pour accéder ou quitter, dans les meilleures conditions, tout immeuble sis sur le territoire de la commune (y compris les parcelles servant à la desserte de l'immeuble) faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

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

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes. Les besoins d'accès, de retournements, de stockages - en cordon ou en tas - de la neige, dans le cadre de la viabilité hivernale, doivent être intégrés à tout projet. Si l'emplacement visé par une construction sert de dépôt à neige provenant du domaine public (avec servitude de fait ou formalisée), une nouvelle servitude au profit de la collectivité devra permettre le stockage de neige et ou la manœuvre des engins dédiés à la viabilité hivernale, y compris sur une parcelle privée jouxtant le lieu de dépôt empêché. La manœuvre et le retournement des engins doivent être pris en compte lorsque la parcelle à construire est en bout de circuit de ramassage et ferme un accès de retournement.

Concernant la collecte des ordures ménagères, les parcelles privées doivent permettre sur leur fond de dépôt des contenants, visibles et accessibles par les collecteurs depuis la voie publique. Les usagers qui ne peuvent être desservis à leur porte par les véhicules de collectes doivent déposer leur déchets managers et assimilés dans les lieux et conditions prévus à cet effet. Un règlement de service de la collecte des ordures ménagères indique les dispositions propres à chaque lieu. Il est à consulter afin d'y intégrer les dispositions dans le dépôt de la demande de déclaration de travaux ou de permis de construire. Si le règlement n'éclaire pas le pétitionnaire, il devra obtenir auprès du service compétent les prescriptions qui répondront au cas créé par le projet escompté. Les préconisations écrites seront jointes à la demande. La manœuvre et le retournement des engins doivent être pris en compte lorsque la parcelle est en bout de circuit ou ferme une voie sans issue.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

Dans le cas d'un accès à une parcelle nécessitant la couverture d'un fossé ou le démontage d'une bordure ou tout autre système qui permet de constituer un fil d'eau, des dispositions particulières doivent être prises pour :

- capter et orienter l'eau issue du chemin de liaison afin qu'elle reste sur la propriété ou dirigée vers le fossé.
- assurer la continuité du fil d'eau existant, sans en diminuer sa capacité d'écoulement (vitesse, débit).

Pour les chemins en amont de la voirie de connexion, il convient d'assurer la continuité du fil d'eau, de capter et orienter l'eau issue du chemin de liaison afin qu'elle reste en priorité sur la propriété et de manière dérogatoire qu'elle soit dirigée vers le fossé.

Pour les chemins qui sont en aval de la voirie de connexion, il convient de mettre en œuvre des dispositifs captant les eaux arrivant de la voirie de connexion dans les mêmes capacités (vitesse, débit).

Ces travaux (création, entretien régulier, comme réparation) sont à la charge du pétitionnaire et devront faire l'objet d'une permission de voirie.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les autorisations d'urbanisme accordées devront être raccordées aux réseaux existants dans la limite des capacités de chacun d'entre eux sans avoir à les transformer.

Dans le cas de l'absence de réseaux ou s'ils ne sont pas en capacité d'assurer le besoin complémentaire induit par le nouveau projet, l'autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée que si le projet prévoit une solution alternative.

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution,
- soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés. En cas de raccordement sur le réseau d'eau potable, les captages et sources précédemment mis en œuvre pour alimenter l'immeuble devront être déconnectés afin de permettre aux eaux ainsi captées de retourner dans les sols afin d'améliorer le retour des eaux dans les milieux naturels souterrains.

4.2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif quand celui-ci existe. Dans le cas contraire, le projet doit se référer au plan de zonage d'assainissement non collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire. Pour les immeubles bénéficiant d'eau sur captages ou source naturelle, seules les eaux usées pourront être dirigées vers le réseau d'assainissement collectif. Les eaux claires doivent être canalisées dans l'immeuble et conduites en dehors de celui-ci de manière à retourner dans le milieu naturel souterrain dans les meilleures conditions qu'il soit et sur la parcelle ou le tènement de parcelles incluant l'immeuble. Ces eaux ne doivent pas perturber le fonctionnement hydraulique des terrains sur fonds voisins.

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

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.3 eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Tout ouvrage ou aménagements doit faire l'objet d'une demande préalable et d'un accord avant travaux. Avant enfouissement un constat technique des équipements doit être fait avec un représentant de la commune. Un plan de recollement doit être réalisé. Il sera versé au dossier du permis de construire postérieurement. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration directe et différée des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs, et les éventuelles extensions (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre optique) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet. Avant enfouissement une réception technique des équipements doit être faite avec un représentant de la commune. Un plan de recollement doit être réalisé sous la responsabilité et aux frais du pétitionnaire. Il sera versé au dossier du permis de construire postérieurement.

Si le pétitionnaire ne formalise pas expressément un besoin particulier pour le raccordement électrique ou un changement de puissance dans la déclaration de travaux initiale ou dans le permis de construire, ceci entraîne de facto la prise en charge par le pétitionnaire des frais inhérents à toute demande future, et ce à la date de la signature de l'arrêté du maire accordant la construction ou sa modification. En cas de besoins exprimés dans la déclaration de travaux ou dans la demande de permis de construire, le pétitionnaire supportera les frais des travaux de liaison ou de renforcement.

4.4. En cas d'absence de réseaux ou s'ils sont insuffisants

Dans le cas de l'absence de réseaux ou s'ils ne sont pas en capacité d'assurer le besoin complémentaire induit par le nouveau projet dans le cadre de la réduction de l'empreinte environnementale des réseaux, l'autorisation d'urbanisme accordée implique que le pétitionnaire prévoit entièrement à sa charge et à ses frais des solutions alternatives :

Une alimentation en eau potable sur source, par forage ou tous autres moyens techniques et technologiques.

- Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- L'installation de panneaux solaires, d'un système hydraulique ou tous autres moyens techniques et technologiques pour assurer l'alimentation électrique.
- Une liaison satellite, une borne de type wifi ou tous autres moyens techniques et technologiques pour assurer une connexion à internet.

ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

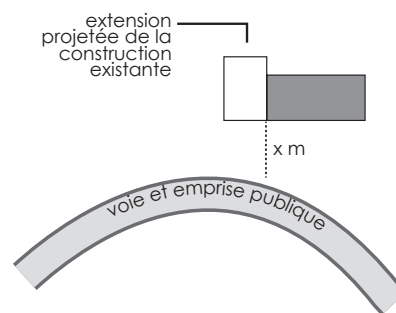
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

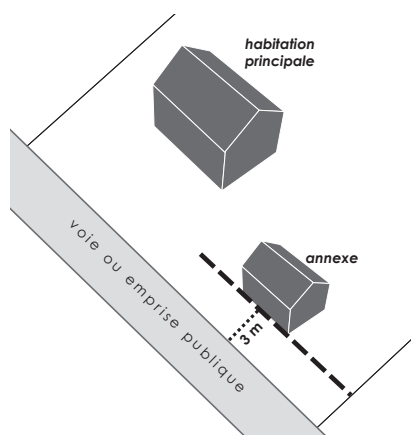
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul aux voies et emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les cas particuliers des sentiers publics, la distance minimale pour toute nouvelle construction est fixée à 1.50 m de l'axe de l'emprise publique.



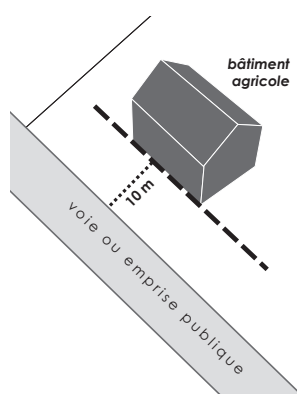
le cas des extensions, aménagements et modifications

6.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

- Les constructions annexes des constructions principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci, et doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.
- Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec le domaine public.



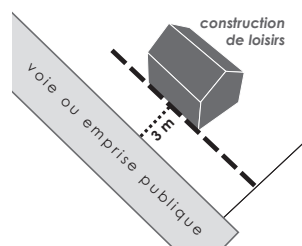
habitat diffus :
réglementation de
l'implantation des
annexes par rapport
aux voies et emprises
publiques



abris divers agricoles :
réglementation de l'implantation
des annexes par rapport aux
voies et emprises publiques

6.3. Dispositions particulières applicables au

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m avec le domaine public.



secteur NL

réglementation de
l'implantation des
constructions de loisirs
par rapport aux voies
et emprises publiques

6.4. Dispositions particulières applicables au secteur NLp

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m avec le domaine public.

6.5. Dispositions particulières applicables au secteur ND

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 m avec le domaine public.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

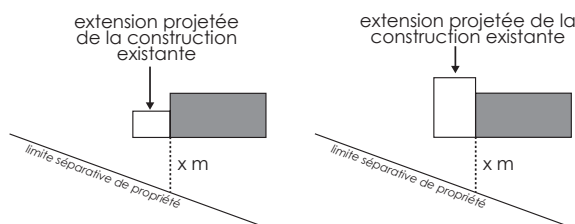
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.



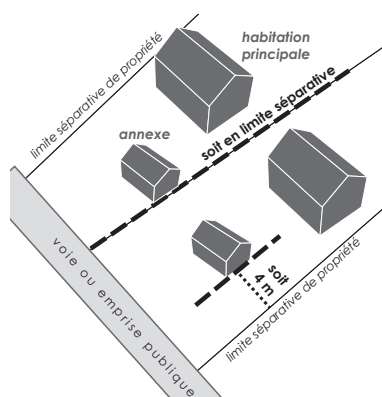
le cas des extensions, aménagements et modifications

7.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

Les constructions annexes des constructions principales existantes doivent être implantées :

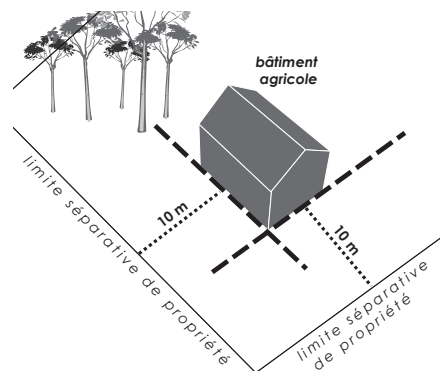
- Soit en limite séparative de propriété,
- Soit en respectant un retrait minimum de 4 m avec la limite séparative de propriété.

Les abris divers agricoles doivent être implantés en respectant un retrait de 10 m minimum avec la limite séparative de propriété.



Habitat diffus :
réglementation
de l'implantation
des annexes par
rapport aux limites
séparatives

Abris divers agricoles
: réglementation
de l'implantation
des annexes par
rapport aux limites
séparatives

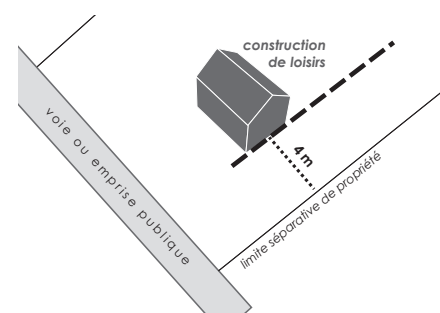


7.3. Dispositions particulières applicables au secteur NL

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait de 4 m des limites séparatives de propriété.

7.4. Dispositions particulières applicables au secteur NLp

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait de 4 m des limites séparatives de propriété.



implantation des constructions par
rapport aux limites séparatives dans le
secteur NL

7.5. Dispositions particulières applicables au secteur ND

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m des limites séparatives de propriété.

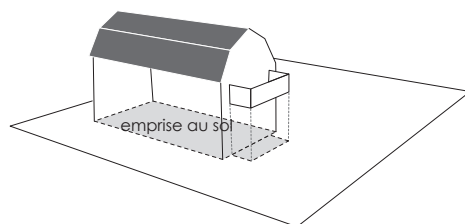
ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes des constructions principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximale de 30 m de celle-ci.

ARTICLE N9 : emprise au sol

9.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

Les ouvrages desservant un bâtiment au titre du handicap ou pour des raisons de sécurisation du bâtiment (exemple : création de cage d'escaliers d'évacuation pour les établissements recevant du public,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.



emprise au sol

9.2. Dispositions générales applicables au secteur N

L'extension des constructions principales existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des constructions principales existantes peuvent avoir une emprise au sol cumulée de 60 m² maximum.

Les abris divers agricoles doivent avoir une emprise au sol ne dépassant pas 150 m².

9.3. Dispositions particulières applicables au secteur NL

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 80 m².

9.4. Dispositions particulières applicables au secteur NLp

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 40 m² pour le bâtiment d'accueil et 5 m² pour les abris de pêche.

9.5. Dispositions particulières applicables au secteur ND

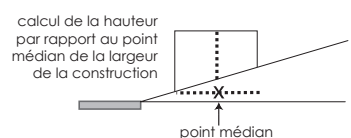
Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent pas dépasser une emprise au sol de 180 m² pour les constructions principales et de 50 m² pour leurs annexes.

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu (pente supérieure à 10 %), la hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée par rapport au point médian de la construction.



pour les terrains en pente

10.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.

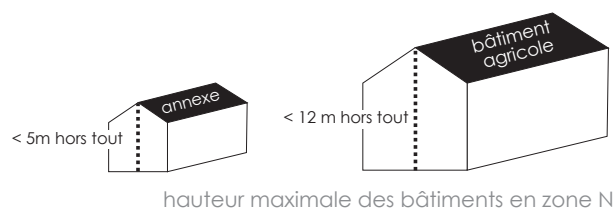
Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Les constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur N

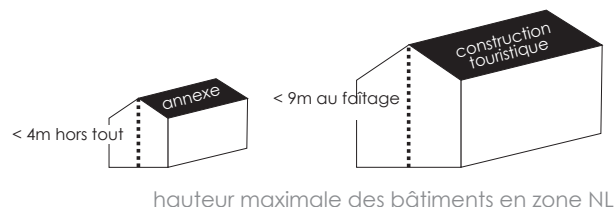
La hauteur des annexes des constructions principales existantes doit être inférieure ou égale à 5 m hors tout.

La hauteur des abris divers agricoles doit être inférieure ou égale à 12 m hors tout.



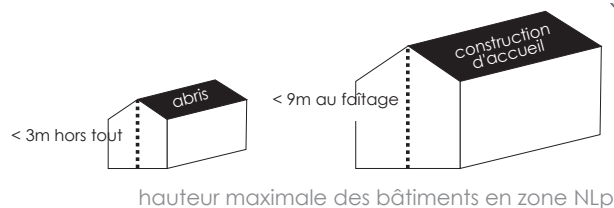
10.2. Dispositions particulières applicables au secteur NL

-La hauteur maximale des constructions habitées ne doit pas dépasser 9 m au faîtage, et 4 m hors tout pour leurs annexes.



10.3. Dispositions particulières applicables au secteur NLp

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3 m hors tout pour les abris et 9 m au faîtage pour le bâtiment d'accueil.



10.4. Dispositions particulières applicables au secteur ND

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m hors tout pour la construction principale.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 7 m hors tout.

ARTICLE N11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 Les dispositions générales applicables aux zones N, NL et NLp

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

Les clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment

et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Toute clôture en dur ou en claire voie devra disposer d'au moins un dispositif par côté de son périmètre permettant la migration et le déplacement de la petite faune terrestre (hérissons, furet, batraciens, ...), le libre écoulement des eaux.

Concernant les clôtures sur rue :

- Les clôtures pleines sont strictement interdites. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Quel que soit la nature des matériaux utilisés, la clôture choisie devra être résistante aux actions de déneigement. Les clôtures doivent être implantées en respectant les dispositions définies par l'arrêté d'alignement par rapport au domaine public. Les plantations monospécifiques (une seule essence) sont déconseillées.
- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Concernant les clôtures sur limite séparative :

- La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Aspect des façades et revêtements :

Les couleurs apparentes (façades, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : parpaings) est interdit.

Toitures :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat, excepté pour les toits plats (qui seront obligatoirement végétalisés), et toute couverture végétalisée. Il est recommandé, pour assurer la pérennité des insectes pollinisateurs, de privilégier le recours à des plantes mellifères, pollinifères ou entomophiles.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

11.2 Les dispositions particulières applicables au secteur ND

L'aspect extérieur des constructions nouvelles (principales et annexes) devra respecter le caractère traditionnel des fermes des Hautes Vosges et de leurs dépendances.

ARTICLE N12 : stationnement

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

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...). Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...). La surface imperméabilisée constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle qu'elle dessert.

Toutefois, les places destinées aux personnes à mobilité réduite ne sont pas assujetties à cette

règle de perméabilité lorsqu'elles se situent dans les espaces privatifs et sur présentation d'un justificatif au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, la surface imperméabilisée ainsi constituée devra être gérée de telle manière à ce que l'eau qu'elle reçoit retourne par infiltration sur la parcelle qu'elle dessert.

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

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

L'aménagement de l'unité foncière doit privilégier le maintien des haies existantes. -

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE N15 : performances énergétiques et environnementales

Les projets devront respecter la réglementation en vigueur en matière de recherche de performances énergétiques et environnementales dans les constructions nouvelles et dans les projets de réhabilitation de l'existant.

Néanmoins le permis de construire pourra être refusé si les dispositifs mis en place ont un impact visuel négatif ou s'ils sont source de nuisances.

ARTICLE N16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.