

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Pays de La Petite Pierre

Règlement

Historique :



Accompagnement
technique



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureaux d'études



SOMMAIRE

TITRE I ^{er} DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II ^e DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER	9
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	10
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB et au secteur UBa	19
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	27
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF	33
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	39
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ	46
CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT et au secteur UTg	52
CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	59
CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	66
CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX	74
CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	81
TITRE III ^e DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	84
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et aux secteurs AB, AC, AC1 et AT	85
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et aux secteurs NC, ND, NE, NF, NJ, NL ₁ , NL ₂ , NT ₁ , NT ₂ , NT ₃ , NT ₄ et NX	93
LEXIQUE	102

TITRE I^{ER} | DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique aux communes de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre suivantes :

- Erckartswiller
- Eschbourg
- Frohmuhl
- Hinsbourg
- La Petite Pierre
- Lichtenberg
- Lohr
- Petersbach
- Pfalzweyer
- Puberg
- Reipertswiller
- Rosteig
- Schoenbourg
- Sparsbach
- Struth
- Tieffenbach
- Wimmenau
- Wingen-sur-Moder
- Zittersheim.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

UA : zone correspondant au centre historique des villages et au noyau des hameaux. C'est une zone mixte à dominante habitat (habitat, activités, services...) dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu.

UB : zone correspondant aux extensions urbaines. Elle correspond aux extensions pavillonnaires proches et semi denses des villages. C'est une zone mixte à dominante habitat (habitat, activités, services...).

UBa : zone correspondant aux extensions urbaines non desservies par les réseaux. Elle correspond aux extensions pavillonnaires proches et semi denses des villages. C'est une zone mixte à dominante habitat (habitat, activités, services...). L'absence de réseaux induit la mise en place d'une taxe d'aménagement majorée.

UE : zone dédiée aux équipements publics.

UF : zone à vocation sociale, destinée à héberger un public spécifique et aux activités et services liés.

UH : zone correspondant aux constructions implantées en second rideau

UJ : zone correspondant aux jardins des habitations

UT : zone dédiée au tourisme

UTg : zone dédiée au tourisme et notamment à la construction de gîte

UX : zone dédiée aux activités économiques

■ Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 le règlement. »

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

1 AU : zone mixte à dominante habitat ouverte à l'urbanisation.

1 AUX : zone dédiée aux activités économiques ouverte à l'urbanisation

2AU : réserve foncière pour une vocation à dominante habitat

■ Les zones A :

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

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

A : zone agricole où pour des raisons agronomiques, biologiques ou économiques les constructions à usage agricole sont interdites.

AB : zone agricole où les constructions liées et nécessaires à une activité équestre sont autorisées.

AC : zone agricole où les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

AC1 : secteur à réglementation particulière

AT : zone agricole où les constructions liées et nécessaires au tourisme agricole sont autorisées.

■ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

N : zone naturelle inconstructible

NC : secteur carriérable

NF : secteur de forêt

Ainsi que les secteurs de taille et de capacité limités suivants :

ND : secteur de dépôts inertes
NE : secteur d'équipements publics
NJ : secteur de jardins hors zone urbaine
NL1 et NL2 : secteur de loisirs
NT1, NT2, NT3 et NT4 : secteur touristique hors zone urbaine
NX : secteur d'activités économiques hors trame urbaine

ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION

Conformément au Code de l'Urbanisme, certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ce présent document, opposable aux tiers, autorise le changement de destination uniquement pour les constructions à valoriser et protéger. Ainsi, le changement de destination n'est permis que pour les constructions ayant une architecture locale qui respecte l'une des conditions listées ci-après :

- C'est une construction de type Maison Bloc ou « Eindachhüs »
- C'est une construction de type Maison Cour
- C'est une construction de type moulin
- C'est une construction de type maison forestière

ARTICLE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

■ 4.1. DEROGATIONS

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'énergie et de communication d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'énergie et de réseaux de communication (lignes électriques aériennes et souterraines, postes de transformation, antennes...) ne sont pas soumis aux règles suivantes :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation par rapport aux autres constructions
- Limitation de l'emprise au sol par rapport à la superficie de l'unité foncière
- Limitation de la hauteur des bâtiments et pylônes

- Réseaux ouverts au public

Les réseaux ouverts au public (eau, assainissement...) peuvent déroger à la règle d'implantation en souterrain des réseaux dans toutes les zones.

- Accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR)

Dans toutes les zones, une dérogation par rapport aux règles d'implantation est possible pour la réalisation de travaux de mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

■ **4.2. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels ou technologiques prévisibles le cas échéant.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques et les prescriptions liées aux risques recensés dans le PAC Risque chute de bloc le cas échéant.

■ **4.3. RISQUE INONDATION**

La commune d'Eschbourg est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Le PPRI a pour objectif la réduction des risques liés aux inondations. Il fixe ainsi des règles relatives à l'occupation des sols et aux constructions futures dans la zone inondable. Il peut également prévoir des prescriptions ou des recommandations applicables aux biens existants.

Il constitue une Servitude d'Utilité Publique et est annexé au PLUi. Ses dispositions s'imposent aux autorisations d'occupation du sol.

■ **4.4. RISQUE CHUTE DE BLOC**

Le secteur du Graufthal à Eschbourg est entouré de falaises de grès. Il est également connu pour la présence de maisons troglodytes au sein de ces falaises. Ce secteur a connu plusieurs chutes de blocs ces dernières années. Le dernier événement qui s'est produit sur le secteur date de juin 2016 et a partiellement endommagé une maison rue du Vieux Moulin. En raison des risques pour les biens et les personnes, une étude de l'aléa chute de bloc a été réalisée sur le secteur par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières.

Le Préfet a transmis le 4 juillet 2018 le Porter à Connaissance de l'élaboration du PPR de Chute de blocs. Ce porter à connaissance, joint en annexe, s'applique dans l'attente de l'approbation du plan de prévention des risques naturels mouvement de terrain.

■ **4.5. PROTECTION DU PATRIMOINE**

Protection du patrimoine bâti

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoine » dans la limite de leur périmètre d'application.

Protection du patrimoine naturel et paysager

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Paysage et Trame Verte et Bleue » dans la limite de leur périmètre d'application.

■ 4.6. STRATEGIE COMMERCIALE ET ARTISANALE

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Equipement commercial et artisanal » dans la limite de leur périmètre d'application.

TITRE II^E | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.

ARTICLE UA1- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Dans les secteurs à risque chute de blocs identifiés au plan de règlement (Eschbourg-Graufthal), les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du PAC Risque chute de blocs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une construction à destination d'exploitation agricole existante - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		
Entrepôt		X		
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition		X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE UA2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

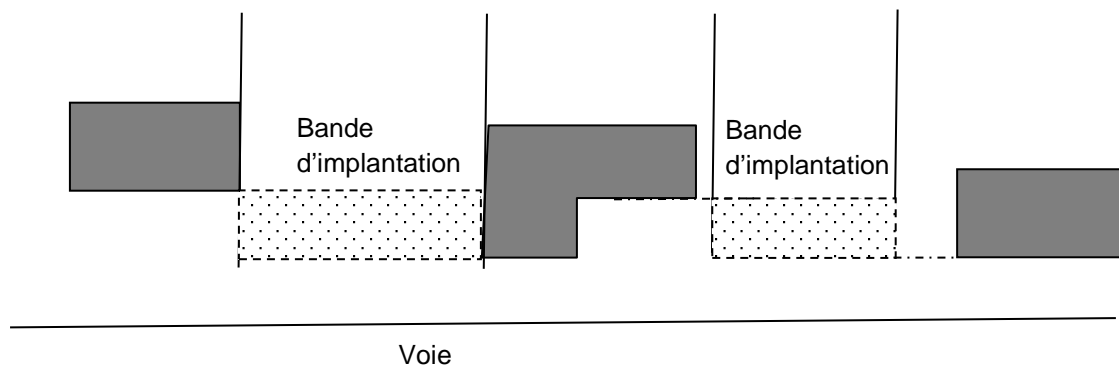
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu extérieur d'une façade du bâtiment principal sera implanté dans la bande formée par les façades, les plus proches de la limite séparative, des bâtiments principaux des unités foncières voisines à savoir :

- au même nu ou en retrait de la façade du bâtiment principal la plus proche de la voie
- au même nu ou en avancée de la façade du bâtiment principal la plus éloignée de la voie



Dans le cas où une seule unité foncière voisine est bâtie ou aucune ne l'est, la façade principale du bâtiment principal s'implantera au nu du bâtiment principal existant le plus proche.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de faibles emprises de la construction tels que les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines,...

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 0.80 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

UA3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

On placera le faitage des bâtiments principaux soit :

- à égale hauteur d'un des faitages des bâtiments principaux des unités foncières voisines.
- en dessous du faitage le plus haut, mais au-dessus du faitage le plus bas des bâtiments principaux des unités foncières voisines
- dans le cas où les faitages des bâtiments principaux voisins sont situés à moins de 7 mètres de haut, il sera autorisé de placer le faitage à 12 mètres maximum.

Dans le cas où une seule unité foncière voisine est bâtie, le faitage du bâtiment principal s'implantera à égale hauteur du bâtiment principal existant le plus proche.

Dans le cas où aucune unité foncière voisine n'est bâtie, le faitage du bâtiment principal s'implantera à une hauteur maximale de 12 mètres.

En cas de construction avec toiture-terrasse, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au sommet de l'acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UA4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UA4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Les toitures de la construction principale à destination d'habitation seront à 2 pans.

La pente des toitures des constructions principales ne sera pas inférieure à 40° ni supérieure à 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière sur des bâtiments (ou parties de bâtiments) non directement au contact du domaine public.

Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec un bâtiment voisin ou ramener le faitage dans l'alignement général du bâtiment voisin.

Les dispositions concernant la forme et la pente de la toiture ne concernent pas les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux...) sont également autorisés.

Orientation du faitage

Dans les rues identifiées au plan de zonage par ce symbole: $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$, le faitage du bâtiment principal sera placé dans le sens de celui des bâtiments principaux voisins. Des dérogations seront possibles en angle de rue ou dans une rue courbe.

Couverture

La couverture des toitures autorisés sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) sauf pour les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

L'implantation de fenêtres de toit et les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis en dérogation à cette disposition.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UA4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation Patrimoine qui s'y rapporte.

UA4-2-3 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLÔTURES

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture est de 2 m.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UA4-3 | PRESCRIPTIONS VISANT À PROTÉGER, CONSERVER, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » et « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapportent.

UA4-4 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA5-1 | PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

UA5-2 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

UA5-3 | INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Pas de prescription.

UA5-4 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est d'une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher du bâtiment principal à destination de logement par tranche entamée. Une place de stationnement minimum sera exigée par logement.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

UA7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

UA8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UA8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UA9 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UB1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Dans les secteurs à risque chute de blocs identifiés au plan de règlement (Eschbourg-Graufthal), les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du PAC Risque chute de blocs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UB et secteur UBA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une construction à destination d'exploitation agricole existante - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	

	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		
Entrepôt		x		
Bureau			x	
Centre de congrès et d'exposition		x		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE UB2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

UB3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UB3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UB3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UB4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UB4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire sauf pour couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UB4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Dessin général des façades sur rue

Les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Teintes des façades

La teinte des extensions du volume principal et des annexes seront identiques à la façade principale.

Sont interdits :

- les façades en madriers ou rondins
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UB4-3 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLÔTURES

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.


Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture est de 2 m.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UB4-4 PRESCRIPTIONS VISANT À PROTÉGER, CONSERVER, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » et « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapportent.

Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (arbres, plantations d'alignement, boqueteaux, haies, bois...) doivent être conservés au titre de l'article L.151-23. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

UB4-5 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

UB5-2 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

UB5-3 INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

UB5-4 CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE UB6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de 3 places de stationnement par logement par tranche entamée.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

UB7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE UB8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

UB8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UB8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UB9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UE1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UE		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Restauration			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le

				présent tableau
	Hébergement hôtelier et touristique			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Cinéma			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Salles d'art et de spectacles			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Equipements sportifs			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux

				accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Centre de congrès et d'exposition			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau

Les locaux accessoires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être affectés à l'usage de logements de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité ;
- D'être, sauf impératif de sécurité, intégrés au volume du bâti de la construction principale ;
- De ne pas excéder 30% de la surface de plancher occupée par la construction principale sans pouvoir dépasser 120 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits : Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- des piscines ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;

- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

ARTICLE UE2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UE3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en limite ou en recul des voies et emprises publiques sauf pour les routes départementales où il devra être respecté un recul de :

- 15 m pour les routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions implantées pour les routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919)

UE3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UE3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UE4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

UE4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UE5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE UE6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des

sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

UE7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE UE8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

UE8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UE8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UE9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UF1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UF		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve d'être liés à une activité existante Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement hôtelier et touristique			Sous réserve d'être liés à une activité existante Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau

	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Les locaux accessoires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être affectés à l'usage de logements de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité ;
- D'être, sauf impératif de sécurité, intégrés au volume du bâti de la construction principale ;
- De ne pas excéder 30% de la surface de plancher occupée par la construction principale sans pouvoir dépasser 120 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'aménagement d'aires de jeux et de sports ;
- des piscines ;
- de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

ARTICLE UF2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UF3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UF3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UF3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UF3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UF 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UF4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UF4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UF4-3 PRESCRIPTIONS VISANT À PROTÉGER, CONSERVER, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » et « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapportent.

ARTICLE UF5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE UF6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UF7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UF7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

UF7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE UF8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UF8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

UF8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UF8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UF9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UH1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UH		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			Uniquement : <ul style="list-style-type: none"> l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m² ; la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² ;
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
Equipements d'intérêt	Cinéma	x		
	Bureaux et locaux accueillant du public		x	

collectif et services publics	des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
Entrepôt		X		
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition		X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois) est interdit.
- Les carrières sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf

- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE UH2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UH3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UH3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

UH3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 1.80 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démolé et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démolé et en respectant le recul préexistant.

UH3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la hauteur préexistante.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE UH 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UH4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UH4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire sauf pour couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UH4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Dessin général des façades sur rue

Les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Teintes des façades

La teinte des extensions du volume principal et des annexes seront identiques à la façade principale.

Sont interdits :

- les façades en madriers ou rondins
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UH4-3 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLÔTURES

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture est de 2 m.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UH4-4 PRESCRIPTIONS VISANT À PROTÉGER, CONSERVER, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » et « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapportent.

UH4-5 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UH5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UH5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

UH5-2 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

UH5-3 INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

UH5-4 CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE UH6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

ARTICLE UH7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UH7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

UH7-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UH7-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UH8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UJ1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UJ		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uniquement les annexes (abris de jardins, remises....) des constructions à destination de logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m². ▪ Uniquement des constructions légères non raccordées aux réseaux (eau, assainissement, électricité) et non fermées totalement et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40m².
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt	Bureaux et locaux accueillant du public	x		

collectif et services publics	des administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x	
Entrepôt		x		
Bureau		x		
Centre de congrès et d'exposition		x		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances.

ARTICLE UJ2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UJ3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UJ3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

UJ3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 0.80 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

UJ3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3.5m à l'acrotère et 5 mètres au faîtage.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UJ 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UJ4-1- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40m² en cumulée par unité foncière.

UJ4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Enduit et coloration de façade

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

Clôtures

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture est de 2 m.

UJ4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UJ5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE UJ6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE UJ7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UJ7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

UJ7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE UJ8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UJ8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

UJ8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UJ8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UJ9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UT1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les secteurs à risque chute de blocs identifiés au plan de règlement (Eschbourg-Graufthal), les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du PAC Risque chute de blocs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UT et secteur UTg		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations		x	

publics	publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
Entrepôt		X		
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition			X	

Dans le secteur UTg uniquement :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à la condition de respecter de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour la zone.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;

- des fouilles archéologiques ;
- des compensations hydrauliques ou environnementales ;
- la protection des risques et nuisances.

ARTICLE UT2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UT3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UT3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

UT3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UT3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;
La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la hauteur préexistante sur l'unité foncière. Dans le cas où l'unité foncière n'est pas bâtie la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, et 10 mètres à l'acrotère.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante sauf dans le secteur UTg.

Dans le secteur UTg uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à 1 mètre par rapport au niveau de la route départementale au droit de la construction.

ARTICLE UT 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT4-1- EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UTg uniquement :

L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 75m².

L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 8% de la surface de l'unité foncière.

UT4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le secteur UTg uniquement :

La teinte des façades des constructions seront foncées ou présenteront un aspect bois naturel.

En limite du domaine public et privé, les clôtures seront à claire voie et limitée à 1m de hauteur au maximum. Les murs bahuts sont interdits.

Les exhaussements du sol au-delà d'un mètre sont interdits.

UT4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UT5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UT5-1 | PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

UT5-2 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » et communale qui s'y rapportent.

UT5-3 | INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Pas de prescription.

UT5-4 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE UT6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UT7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des

sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

UT7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Dans le secteur UTg uniquement :

Un seul accès sera autorisé sur la route départementale par unité foncière.

ARTICLE UT8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UT8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

UT8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UT8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UT9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UX1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Habitation	Logement		x	Sous réserve d'être affecté à l'usage de logement de personne nécessaire à la surveillance continue de l'activité et de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Restauration	x		
	Commerce de gros			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt	Bureaux et locaux accueillant du			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions

collectif et services publics	public des administrations publiques			indiquées sous le présent tableau
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sous réserve d'être liée à une activité existante ▪ Sous réserve d'être liée à la construction ▪ Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Entrepôt			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Bureau			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les locaux accessoires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être affectés à l'usage de logements de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité ;

- D'être, sauf impératif de sécurité, intégrés au volume du bâti de la construction principale ;
- De ne pas excéder 30% de la surface de plancher occupée par la construction principale sans pouvoir dépasser 120 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdites :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables.

ARTICLE UX2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UX3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

UX3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives du terrain d'assiette du projet est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

UX3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la hauteur préexistante sur le terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet n'est pas bâti ou si la construction existante est inférieure à 6 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage et 10 mètres à l'acrotère.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UX 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UX4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UX4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UX5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

UX5-2 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

UX5-3 INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas de contraintes sanitaires et/ou environnementales ou d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE UX6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

UX7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE UX8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLIQUES D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

UX8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLIQUES D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UX8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE UX9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE 1AU1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Sont admis : Les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone ;
- de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

		1AU		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	
Equipements d'intérêt collectif et	Bureaux et locaux accueillant du public des		x	

services publics	administrations publiques			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
Entrepôt		X		
Bureau			X	
Centre de congrès et d'exposition		X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
 - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit

Usages et affectations du sol interdits :

Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE 1AU2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE 1AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU3-1 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

1AU3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'implanter avec un recul minimum de 1,90 mètre.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

1AU3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 1AU 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

1AU4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

1AU4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire sauf pour couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

1AU4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Dessin général des façades sur rue

Les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ne pourront être posés en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Les climatiseurs et les pompes à chaleur seront dissimulés à la vue depuis le domaine public. Les paraboles seront interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Teintes des façades

La teinte des extensions du volume principal et des annexes seront identiques à la façade principale.

Sont interdits :

- les façades en madriers ou rondins
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

1AU4-3 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLÔTURES

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, haie végétale...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,60 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un mur plein préexistant

Sur limites séparatives, la hauteur maximale de la clôture est de 2 m.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

1AU4-4 PRESCRIPTIONS VISANT À PROTÉGER, CONSERVER, RESTAURER ET METTRE EN VALEUR OU REQUALIFIER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER IDENTIFIÉ

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec les Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine » et « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapportent.

1AU4-5 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

1AU5-2 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

1AU5-3 INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

1AU5-4 CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES PERMETTANT DE PRÉSERVER OU REMETTRE EN ÉTAT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES OU FACILITER L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE 1AU6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser est de 3 places de stationnement par logement par tranche entamée.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte d'eaux usées,
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

ARTICLE 1AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

1AU7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

1AU8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

1AU8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 1AU9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE 1AUX1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		1AUX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
Habitation	Logement		x	Sous réserve d'être affecté à l'usage de logement de personne nécessaire à la surveillance continue de l'activité et de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Restauration	x		
	Commerce de gros			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt	Bureaux et locaux accueillant du			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées

collectif et services publics	public des administrations publiques			sous le présent tableau
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sous réserve d'être liée à une activité existante ▪ Sous réserve d'être liée à la construction ▪ Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Entrepôt			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Bureau			Sous réserve, pour les locaux accessoires, de respecter les conditions indiquées sous le présent tableau
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Les locaux accessoires sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être affectés à l'usage de logements de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité ;

- D'être, sauf impératif de sécurité, intégrés au volume du bâti de la construction principale ;
- De ne pas excéder 30% de la surface de plancher occupée par la construction principale sans pouvoir dépasser 120 m².

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdites :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables.

ARTICLE 1AUX2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE 1AUX3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUX3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles.

Hors agglomération, ce recul est porté à :

- 15 m par rapport à l'alignement des routes départementales de 3e catégorie
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions par rapport à l'alignement des routes départementales de 2e catégorie (RD7, RD9 et RD919).

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

1AUX3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives du terrain d'assiette du projet est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

1AUX3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à celle de la hauteur préexistante sur le terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le terrain d'assiette du projet n'est pas bâti ou si la construction existante est inférieure à 6 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'acrotère.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE 1AUX 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUX4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

1AUX4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

1AUX4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUX5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

1AUX5-2 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

1AUX5-3 INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas de contraintes sanitaires et/ou environnementales ou d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE 1AUX6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte d'eaux usées,
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

ARTICLE 1AUX7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUX7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

1AUX7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE 1AUX8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUX8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction activité, usage ou affectation des sols qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

1AUX8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

1AUX8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 1AUX9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE 2AU1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

ARTICLE 2AU2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE 2AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles.

2AU3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2AU3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

2AU4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

2AU4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisés à condition que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- le réseau d'eau,
- le réseau de collecte d'eaux usées,
- le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

ARTICLE 2AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AU7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagés. Elles doivent également avoir des caractéristiques adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

2AU7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE 2AU8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2AU8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

2AU8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE 2AU9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

**TITRE III^E | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRIcoles ET NATURELLES**

Dans les périmètres de protection de captages d'eau identifiés en annexes, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par la réglementation en vigueur.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE A1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception, dans toute la zone :

- l'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes ;
- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m² ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher du bâtiment principal à destination de logement existant soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² et que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation;
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques le cas échéant.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Et dans le secteur AB uniquement :

- des constructions à destination de commerces et activités de services à condition d'avoir pour support une activité équestre et à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 2200 m² ;
- des constructions à destination agricole.
- des locaux accessoires liés à ces constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être affectés à un usage de type :

- logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation
- hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation ;
- accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
- vente directe des produits de l'exploitation ;
- gîtes ou hébergement hôtelier et touristique ;
- d'être implantés sur la même unité foncière que le volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
- d'être intégrés ou accolés au volume bâti de l'activité agricole, ou, si des raisons de sécurité ou de salubrité le justifient, la façade du local accessoire doit se situer à une distance maximale de 30 mètres par rapport à la façade du volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
- de présenter un aspect architectural (pente de toiture, couleurs des façades et des toitures) similaire au bâtiment agricole auquel il est lié ;
- de ne pas dépasser, pour le logement et l'accueil de tâches administratives, une surface de plancher et une emprise au sol supérieure à 220 m² par exploitation agricole
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Et dans les secteurs AC et AC1 uniquement :

- des constructions à destination agricole.
- des locaux accessoires liés à ces constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être affectés à un usage de type :
 - logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation
 - hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - gîtes ou hébergement hôtelier et touristique ;
 - d'être implantés sur la même unité foncière que le volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;
 - d'être intégrés ou accolés au volume bâti de l'activité agricole, ou, si des raisons de sécurité ou de salubrité le justifient, la façade du local accessoire doit se situer à une

distance maximale de 30 mètres par rapport à la façade du volume bâti de l'activité agricole à laquelle il est lié ;

- de présenter un aspect architectural (pente de toiture, couleurs des façades et des toitures) similaire au bâtiment agricole auquel il est lié ;
- de ne pas dépasser, pour le logement et l'accueil de tâches administratives, une surface de plancher et une emprise au sol supérieure à 220 m² par exploitation agricole
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Et dans le secteur AT uniquement et à condition d'être liées à une activité agricole :

- des constructions à destination de logement à condition d'être destiné à des chambres d'hôtes ou des meublés de tourisme ;
- des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- dans les secteur AC et AC1, Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole ;

ARTICLE A2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE A3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A3-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles et d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 6 m des berges des cours d'eau.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

A3-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

A3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones :

La hauteur des extensions des bâtiments n'excèdera pas la hauteur de l'existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

Dans les secteurs AB et AC uniquement :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière ou 10 mètres à l'acrotère, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

Dans le secteur AC1 uniquement :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 6 m toutes superstructures comprises.
Toute construction ne pourra avoir une hauteur excédant la cote 354 mNGF.

Dans le secteur AT uniquement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres à l'acrotère ou 7 mètres au faitage.

ARTICLE A 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4-1- EMPRISE AU SOL

Dans toutes les zones :

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 75 m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur AB uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions liées à une activité équestre est limitée à 2200m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur AT uniquement :

L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 75 m² existant compris.

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² pour l'ensemble du secteur AT existant compris.

A4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

A4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE A5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pas de prescription.

A5-2 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

A5-3 INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, tel que bassin de rétention, sont également autorisées.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

ARTICLE A6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

A7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

A8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

A8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE A9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS NC, ND, NE, NF, NJ, NL₁, NL₂, NT₁, NT₂, NT₃, NT₄ ET NX

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE N1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs inondables identifiés au plan de règlement, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Zorn et du Landgraben.

Dans les secteurs à risque chute de blocs identifiés au plan de règlement (Eschbourg-Graufthal), les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par les dispositions du PAC Risque chute de blocs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques.

Dans les périmètres de protection de captages d'eau identifiés en annexes, les constructions, activités, usages ou affectations du sol sont de plus limités par la réglementation en vigueur.

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Dans toutes la zone, toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- de l'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes ;
- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher existante soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m² ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que la surface de plancher du bâtiment principal à destination de logement existant soit supérieure ou égale à 75m² et à la condition cumulative que la surface de plancher totale des annexes, existant compris, n'excède pas 50 m² et que l'annexe se situe à moins de 50 mètres du bâtiment principal d'habitation;
- de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques le cas échéant ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Dans le secteur NC sont autorisées uniquement :

- des constructions à destination d'industrie, d'entrepôts et bureaux à condition d'avoir pour support une activité extractive.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Dans le secteur NE sont autorisées uniquement :

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le secteur NJ sont autorisés uniquement :

- des abris de jardins dans la limite de 5m² de surface de plancher toute extension comprise par unité foncière.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Dans le secteur NL₁ sont autorisées uniquement :

- des constructions à destination d'équipements sportifs et de loisirs
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Dans le secteur NL₂ sont autorisées uniquement :

- l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m²
- des constructions à destination d'équipements sportifs et de loisirs
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Dans les secteurs NT₁, NT₂, NT₃ et NT₄ sont autorisées uniquement :

- des constructions à destination de restauration ;
- des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- des constructions à destination de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à la condition expresse qu'il s'intègre dans un bâtiment d'activités autorisé.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Dans le secteur NX sont autorisés uniquement :

- des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination de commerce de gros à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination d'industries, entrepôts et bureaux à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination agricole.
- des locaux accessoires liés à des constructions à destination agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être affectés à un usage de type :
 - logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation
 - hébergement de personnes intervenant temporairement dans l'exploitation ;
 - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
 - vente directe des produits de l'exploitation ;
 - gîtes ou hébergement hôtelier et touristique ;
 - d'être intégrés au volume bâti de l'activité agricole ou d'en constituer une extension.
 - de ne pas dépasser une surface de plancher et une emprise au sol, tous locaux accessoires compris, de 220 m² par exploitation agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des constructions à destination forestière ;
- des constructions à destination de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis

dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à la condition expresse qu'il s'intègre dans un bâtiment d'activités autorisé.

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et 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.

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à
 - une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
 - des fouilles archéologiques ;
 - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
 - la protection des risques et nuisances ;
- dans les **secteurs NC et ND**, de l'aménagement de dépôt et stockages de matériaux inertes ;
- dans les **secteurs NL₁ et NL₂ et NE**, de l'aménagement d'aire de jeux et de sports et de l'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public ;
- dans les **secteurs NT₁, NT₂, NT₃ et NT₄**, de l'installation d'une habitation légère de loisirs ou d'une résidence mobile de loisirs.

ARTICLE N2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N3-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s’implanter à une distance d’au moins 30 mètres par rapport à l’alignement des voies automobiles et d’au moins 30 mètres par rapport à l’alignement des routes départementales.

En cas d’aménagement, de transformation, de surélévation ou d’extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l’implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s’appliquent pas aux constructions à destinations d’équipement d’intérêt collectif et de services publics.

N3-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l’unité foncière est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Toute construction devra s’implanter à une distance d’au moins 6 m des berges des cours d’eau.

En cas d’aménagement, de transformation, de surélévation ou d’extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l’implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s’appliquent pas aux constructions à destinations d’équipement d’intérêt collectif et de services publics.

N3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones :

La hauteur des extensions des bâtiments principaux à destination de logement n’excèdera pas la hauteur de l’existant.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres à l’acrotère ou 5 mètres au faitage.

Dans le secteur NC uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l’acrotère ou 12 mètres au faitage.

Dans le secteur NE uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à 3.5 mètres à l’acrotère ou 5 mètres au faitage.

Dans le secteur Nj uniquement :

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 2 mètres à l'acrotère ou 3 mètres au faitage.

Dans les secteurs NL₁ et NL₂ uniquement :

La hauteur des extensions des bâtiments principaux à destination de logement n'excèdera pas la hauteur de l'existant.

La hauteur des constructions à destination d'équipements sportifs et de loisirs n'excèdera pas 3 mètres à l'acrotère ou 5 mètres au faitage.

Dans les secteurs NT₁, NT₂, NT₃ et NT₄ uniquement :

La hauteur des extensions des bâtiments n'excèdera pas la hauteur de l'existant.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 5 mètres à l'acrotère ou 7 mètres au faitage.

Dans le secteur NX uniquement :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière ou 10 mètres à l'acrotère, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE N 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4-1- EMPRISE AU SOL

Dans toutes les zones :

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 50 m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur NJ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 5m² de surface de plancher par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur NC uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur NE uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40m² par unité foncière toute extension comprise.

Dans le secteur NL₁ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NL₂ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NT₁ uniquement :

L'emprise au sol de chaque construction est limitée à 75 m² existant compris.

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 200 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NT₂ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 1000 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NT₃ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 1500 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NT₄ uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 75 m² par STECAL existant compris.

Dans le secteur NX uniquement :

L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 2200m² par unité foncière toute extension comprise.

N4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

Teintes des façades

La teinte des façades sera de couleur foncée ou respectera l'aspect du bois.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

N4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE N5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les constructions doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Paysage et Trame Verte et Bleue » qui s'y rapporte.

ARTICLE N6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

Les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourants aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

N7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

L'accès doit répondre à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions ou à l'usage et l'affectation des sols envisagées.

ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

N8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Pas de prescription.

N8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Toute construction, activité, usage ou affectation des sols doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE N9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

LEXIQUE

Accès

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Alignement

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe

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

Appentis

Construction accolée à un bâtiment. Elle n'a qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

Auvent

Petit toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal

Le bâtiment qui offre le plus gros volume (hauteur, surface de plancher) ou qui possède la fonction de logement sur une même unité foncière.

Bardage

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction

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

Construction existante

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

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination des bâtiments

Correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. La destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas)

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

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

Façade

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

Façade principale

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit

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

Hauteur

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

dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction sur la limite de l'emprise publique. Dans ce cas, la hauteur côté rue est limitée à R+2 étages + 1 niveau de combles habitables au maximum.

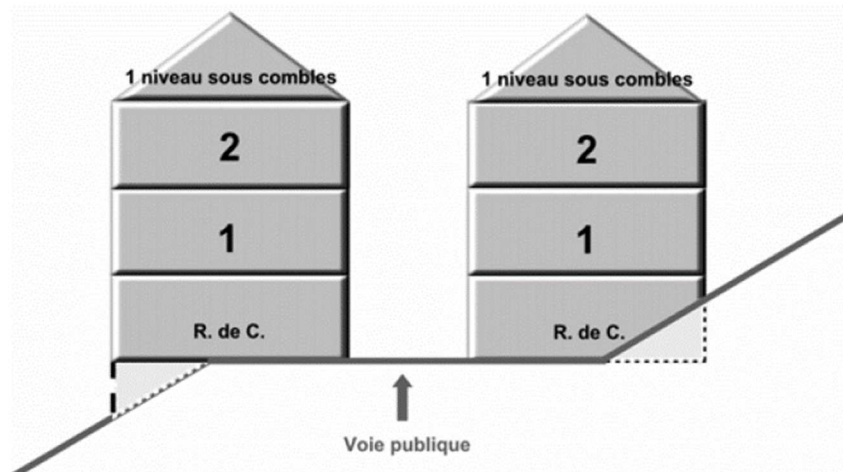


Schéma d'implantation - Perspectives urbaines (PLUi de La Petite Pierre)

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Nu de la façade

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

Ouvrage

Un ouvrage est le résultat d'un ensemble de travaux de bâtiment ou de génie civil destiné à remplir par lui-même une fonction économique ou technique.

Saillie

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques

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