



# Révision du Plan Local d'Urbanisme de LEMBACH

## 3. RÈGLEMENT

*P.L.U. APPROUVE par délibération du  
Conseil Municipal du 21 Décembre 2010*

Le Maire

Charles SCHLOSSER



# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE IV. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V	5
ARTICLE V. DEFINITIONS	5
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	24
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	28
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	31
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>37</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	38
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	43
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	48
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>50</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXE - NUANCIER</b>	<b>64</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>67</b>

---

---

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **Article I. Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de LEMBACH dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de règlement.

## **Article II. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

## **Article III. Division du territoire en zones**

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

### **Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone urbaine **UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB, comprenant quatre secteurs UBa, UBb, UBc et UBm**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UC**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UJ**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX, comprenant un secteur UXa** où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre II du règlement.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone à urbaniser **1AU, comprenant deux secteurs 1AUa et 1AUb**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **1AUx**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. **Elles sont divisées en deux secteur Ac (comprenant un sous-secteur Ac1) et Ai.** S'y appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. La zone **N comporte dix secteurs, les secteurs Na, Nb, Nc, Nf, Ng, Nj, Nm, Ns et le secteur Nv (comprenant un sous-secteur Nvp).** S'y appliquent les dispositions du titre V du règlement.

### **Les autres périmètres**

#### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste reprise sur le plan de règlement.

### **Article IV. Champ d'application des articles 1 à 14 des Titre II à V**

Les articles 1 à 14 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

### **Article V. Définitions**

Voir le glossaire en fin de règlement.

---

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

---

##### Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'entrepôt non lié à une activité commerciale fonctionnant dans la zone,
- Le camping,
- Les dépôts de matériaux,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
- Les dépôts de déchets,
- Les carrières,
- Les étangs.

#### Article 2UA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,

- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UA et 2UA sont admises sans condition particulière.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3UA : Accès et voirie

---

#### Accès

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

De plus, aucun nouvel accès ne devra avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres (deux mètres et cinquante centimètres).

#### Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle publique ou privée qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

### Article 4UA : Desserte par les réseaux

---

#### 1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

### Eaux usées non domestiques :

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

### Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

### **3. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

### **Article 5UA : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Dispositions générales**

Les bâtiments doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes, le long de la voie leur donnant accès.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

#### **Dispositions particulières**

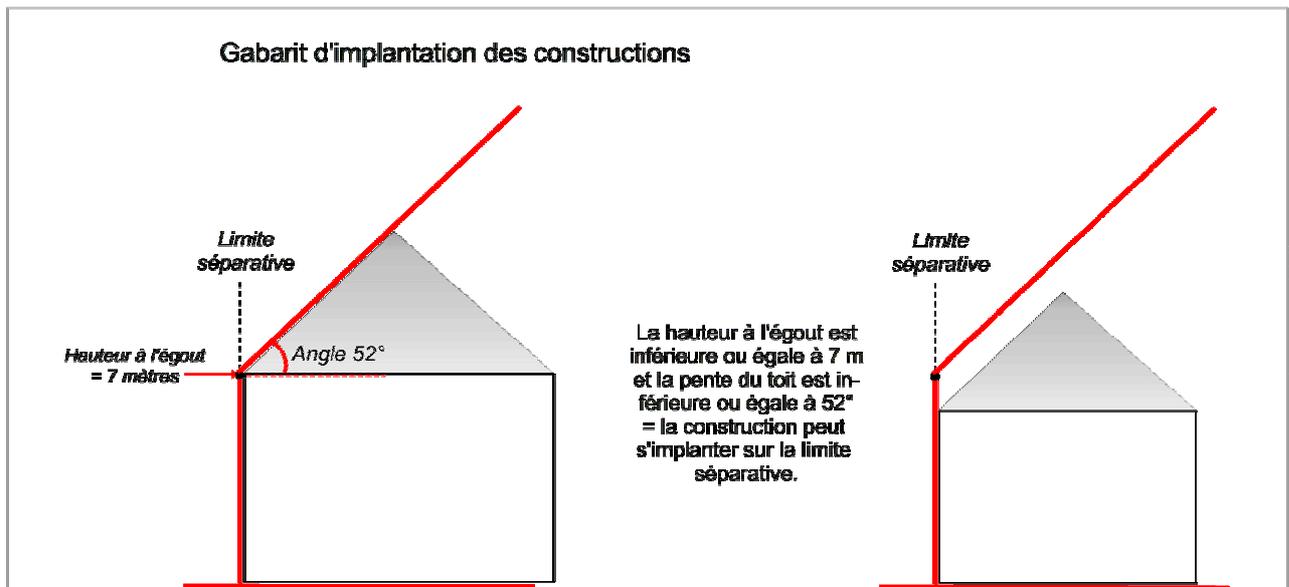
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou qui n'ont qu'un accès à la voie, qui peuvent s'édifier jusqu'à la limite de la zone,
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

## Article 7UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dispositions générales

Tout bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de **7 (sept)** mètres de hauteur au droit de la limite séparative et d'une oblique d'une pente de  $52^\circ$  prenant appui sur le point haut de cette verticale. (Cf. schéma ci-après)



### Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions édifiées long pan parallèle à la voie, qui peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou à au-moins un mètre de cette limite,
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions :
  - s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
  - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux piscines, qui devront respecter un recul minimal de 2 (deux) mètres de toute limite séparative,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Par rapport **aux berges de la Sauer et du Heimbach**, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).

## **Article 8UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9UA : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol (cf. glossaire) des bâtiments est limitée comme suit :

- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 80 % de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure à 600 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 60 (soixante) % de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des bâtiments.

## **Article 10UA : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain d'assiette de la construction **est en pente de plus de 5 %**, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette.

La hauteur maximale ne pourra excéder

- **7 (sept) mètres à l'égout du toit,**
- 12 (douze) mètres au faîtage.

Toutefois, de part et d'autre des rues suivantes, la hauteur maximale ne pourra excéder **5 (cinq) mètres à l'égout du toit** :

- Rue des Savetiers,
- Rue de Wingen,
- Rue de Pfaffenbronn,
- Rue de la Montagne.

### **Hauteur des clôtures**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder :

- pour les clôtures donnant sur la voie publique : 2,00 m (deux mètres) décomptés à partir du niveau de la rue
- pour les autres clôtures : 2.00 mètres décomptés à partir du terrain naturel.

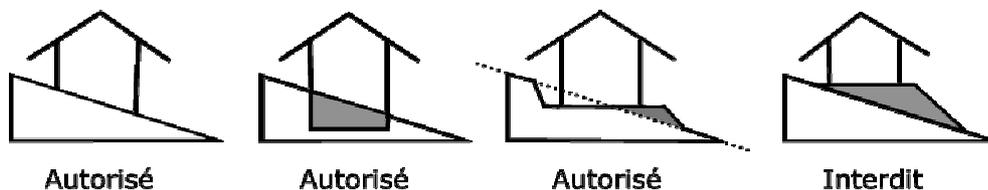
## Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la hauteur d'origine (cf. glossaire),
- aux dispositifs d'isolation des bâtiments existants par sur-toiture.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

## Article 11UA : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- Le faîtage du volume principal de la construction doit être parallèle au long pan de la construction.
- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- L'orientation du faîtage principal des constructions devra respecter celle des constructions du tissu bâti traditionnel voisin, à savoir être :
  - Parallèle à la limite séparative latérale pour les constructions édifiées en bord de voie publique<sup>1</sup>
  - Perpendiculaire aux limites séparatives latérales pour les constructions édifiées en fond de cour<sup>2</sup>.

Afin de respecter les logiques d'implantations traditionnelles caractéristiques des implantations existantes dans les vieux villages, les notions « parallèle » et « perpendiculaire » doivent être interprétées avec une certaine souplesse. En effet, la construction n'étant pas systématiquement exactement parallèle ou perpendiculaire aux limites séparatives latérales, une légère distorsion aux principes énoncés plus haut peut être admise.

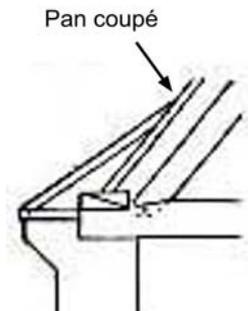
<sup>1</sup> **Pignon sur rue** : le pignon d'une construction est la « partie supérieure d'un mur qui se termine en pointe et dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble à deux pentes » (Dictionnaire de l'Académie Française). Une construction orientée « pignon sur rue » signifie donc que ce pan du bâtiment donne sur la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux dépendances (cf. glossaire).

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et des pentes comprises entre 40 et 52°.

Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.



Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures végétalisées,
  - aux dépendances (cf. glossaire),
  - aux bâtiments à vocation économique (y compris agricole), pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°),
  - à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante (cf. glossaire).
- Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :
    - aux toitures végétalisées,
    - aux dépendances (cf. glossaire),
    - aux vérandas,
    - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
    - aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple) qui devront être intégrés dans la toiture dès lors que leur superficie dépassera 8 (huit) mètres carrés.
  - Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.

*Exemple d'utilisation du bois interdite →*



<sup>2</sup> **Fond de cour** : Cette expression vise à identifier les bâtiments édifiés nettement en retrait de la voie publique, constitués originellement de dépendances de l'activité agricole. Leur implantation se caractérise par une orientation perpendiculaire aux bâtiments situés le long des limites séparatives latérales.

## Article 12UA : Stationnement des véhicules

---

### 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### 2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<b><u>Logement</u></b>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)	1
2. Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m <sup>2</sup> de SHON	1

## Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 10 % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...). Cette dernière disposition ne s'applique pas à l'extension, à l'aménagement ou à la transformation des constructions ne respectant pas cette disposition.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend quatre secteurs :

- Le secteur UBa, Route de Woerth, où l'assainissement non collectif est autorisé,
- Le secteur UBb, à l'est de la rue de la Sauer (à proximité du Moulin au nord du bourg),
- Le secteur UBc correspond à l'opération dense des Châtaigniers à Pfaffenbronn,
- Le secteur UBm qui repère la « Cité Militaire » à l'est de la Route de Woerth, au sud de Lembach.

La zone UB comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Dans toute la zone :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Le camping,
- Les dépôts de matériaux,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
- Les dépôts de déchets,
- Les carrières,
- Les étangs.

#### Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. **De plus, dans les seuls secteurs UBa et UBm**, ces constructions ne sont autorisées que si elles ne produisent que des eaux usées domestiques,

- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les terrains dont la cote actuelle est inférieure à la cote des plus hautes eaux devront être remblayés de façon à ce que la cote altimétrique du terrain avant travaux soit au moins égal à 186.90 m (IGN 69),
- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits. Cette interdiction ne vise toutefois pas les dispositifs d'assainissement non collectif.
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans condition particulière.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UB : Accès et voirie**

---

#### **1. Accès**

Aucun nouvel accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.

#### **2. Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle publique ou privée qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 30 (trente) mètres devra être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

## **Article 4UB : Desserte par les réseaux**

---

### **1. Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées :

#### **a) Dans toute la zone UB, ainsi que dans les secteurs UBb et UBc**

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques :

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

#### **b) Dans les secteurs UBa et UBm**

##### Eaux usées domestiques :

L'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conformément aux textes en vigueur.

Le dispositif d'épuration devra être conçu de façon pouvoir être aisément raccordé au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

### **3. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

#### **Article 5UB : Caractéristiques des terrains**

---

**Dans toute la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBm :**

Non réglementé.

**Dans les secteurs UBa et UBm :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.

#### **Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **Dispositions générales**

##### **Dans toute la zone :**

Les constructions doivent être implantées sur la ligne des constructions existantes le long de la voie d'accès à l'unité foncière, existante, à modifier ou à créer.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 3 (trois) et 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les dépendances (cf. glossaire), devront être implantées sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.

##### **Dans le secteur UBc :**

Les constructions doivent être implantées sur la ligne d'implantation figurée au plan de règlement.

Aucune construction ne pourra avoir un accès direct sur la RD 65.

##### **Dans le secteur UBm :**

Tout point d'un bâtiment doit être situé à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques.

## Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

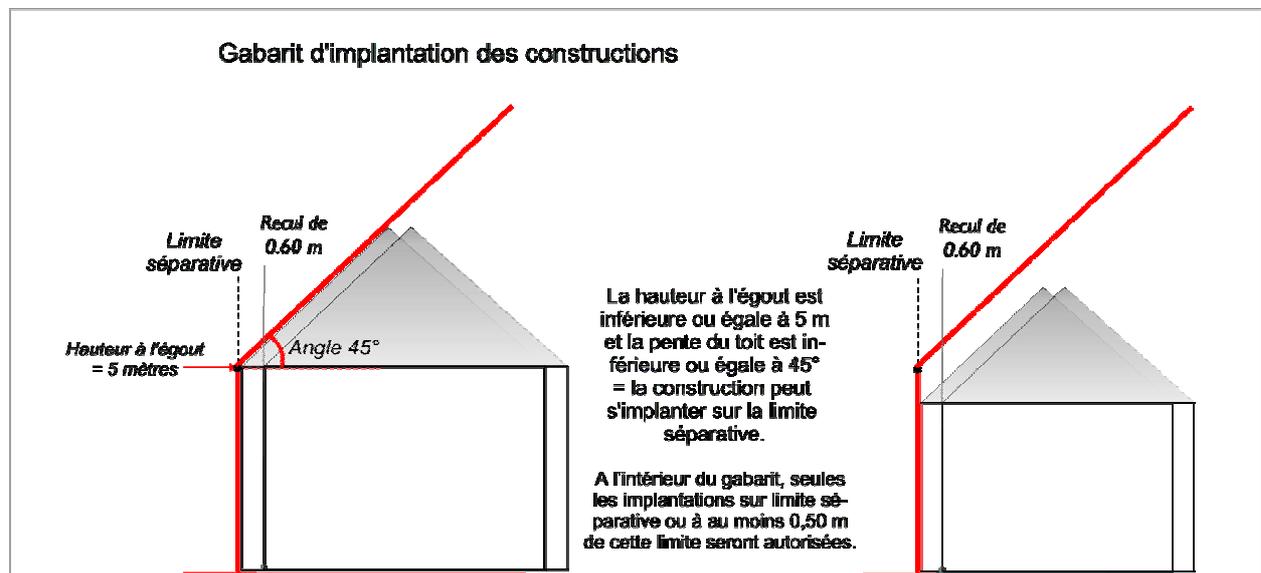
- à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

## Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dispositions générales

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de **5 (cinq)** mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur une limite séparative au plus, ou à au moins 0.60 m (soixante centimètres) de la limite, seront autorisées. Cf. schéma ci-après.



2. Toutefois, au-delà d'une profondeur de 30 (trente) mètre décomptée à partir de la voie publique, ne peuvent s'implanter sur limite séparative que les constructions dont la hauteur totale sur limite n'excède pas 3.50 m (trois mètres et cinquante centimètres) au droit de cette limite.

Lorsque la construction à édifier ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée depuis la limite séparative devra être au-moins égale à 2 (deux) mètres.

3. Lorsque le bâtiment est implanté **long pan parallèle à la voie** : à moins qu'il ne jouxte une limite séparative au plus, la distance de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être situé à une distance égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui devront respecter un recul minimal de 2 (deux) mètres de toute limite séparative,
- dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Par rapport **aux berges de la Sauer et du Schmeltzbach**, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).

### **Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article 9UB : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des bâtiments (cf. glossaire) est limitée comme suit :

- dans toute la zone, à l'exception des secteurs UBc et UBm, elle ne devra pas excéder 70 % (soixante dix) de la superficie de l'unité foncière,
- dans le secteur UBc, elle ne devra pas excéder 60 (soixante) m<sup>2</sup>,
- dans le secteur UBm: non réglementé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des bâtiments.

### **Article 10UB : Hauteur des constructions**

---

#### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

**Dans toute la zone, sauf dans les secteurs UBc et UBm :**

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 (sept) mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,

**Dans le secteur UBc :**

La hauteur au faîtage et à l'égout des bâtiments doit respecter la ligne de hauteur des bâtiments avoisinants, dans le secteur UBc. En cas de différence de hauteur avec les bâtiments qui l'encadrent, la hauteur du bâtiment à construire doit se situer entre ces deux hauteurs.

**Dans le secteur UBm :**

La hauteur au faîtage et à l'égout des bâtiments d'habitation doit respecter la ligne de hauteur des bâtiments d'habitation avoisinants, dans le secteur UBm. En cas de différence de hauteur avec les bâtiments qui l'encadrent, la hauteur du bâtiment à construire doit se situer entre ces deux hauteurs.

**Dans toute la zone : Hauteur des clôtures**

La hauteur des clôtures en bord de voie ne pourra excéder 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres), décomptés à partir du niveau de la voie.

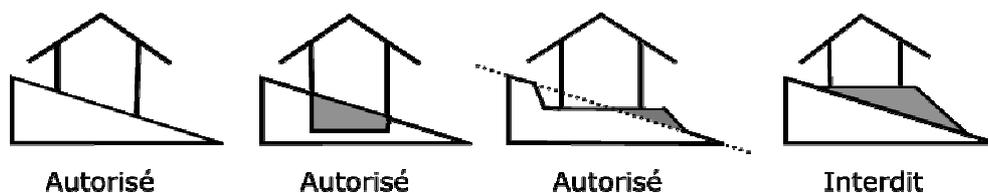
**Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux dispositifs d'isolation des bâtiments existants par sur-toiture.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

**Article 11UB : Aspect extérieur**

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.

- L'orientation du faîtage principal des constructions devra être parallèle au long pan de la construction. De plus, dans le seul sous-secteur UBb : les constructions seront orientées perpendiculairement à la voie publique.
- Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux ou quatre pans et des pentes comprises entre 30 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures terrasses, sauf en secteur UBb où les toitures terrasses demeurent interdites,
  - aux dépendances (cf. glossaire),
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - aux bâtiments à vocation économique, pour lesquels la pente minimale ne pourra être inférieure à 20°,
  - à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- Les couvertures seront constituées de tuiles en terre cuite naturelle de couleur rouge ou rouge-brun ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas :
    - aux toitures végétalisées,
    - aux dépendances (cf. glossaire),
    - aux vérandas,
    - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
    - aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple) qui devront être intégrés dans la toiture dès lors que leur superficie dépassera 8 (huit) mètres carrés.
  - Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.

*Exemple d'utilisation du bois interdite →*



## **Article 12UB : Stationnement des véhicules**

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

## 2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<b><u>Logement</u></b>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)	1
2. Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m <sup>2</sup> de SHON	1

### **Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 20 (vingt) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1UC : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2UC.

#### **Article 2UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Dans toute la zone à l'exception de la zone inondable :

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

- Les constructions et installations à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif, si elles sont compatibles avec la proximité de zones résidentielles,
- Les constructions et installations à vocation sportives, de loisirs, culturels, si elles sont compatibles avec la proximité de zones résidentielles,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits,

- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3UC : Accès et voirie

---

Non réglementé.

### Article 4UC : Desserte par les réseaux

---

#### 1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques :

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

##### Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

### **3. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

#### **Article 5UC : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

#### **Article 6UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

#### **Article 7UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 (un) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

#### **Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux bâtiments non contigus est exigée.

#### **Article 9UC : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

#### **Article 10UC : Hauteur des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article 11UC : Aspect extérieur**

---

Non réglementé.

### **Article 12UC : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13UC : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Non réglementé.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1UJ : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2UJ.

#### **Article 2UJ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- Les dépendances de l'habitation (cf. glossaire en fin de règlement), telles qu'abris de jardins, garages, remises..., d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m<sup>2</sup>,
- Les piscines,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 3UJ : Accès et voirie**

---

Non réglementé.

#### **Article 4UJ : Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé.

#### **3. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

### **Article 5UJ : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6UJ : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 (trois) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

### **Article 7UJ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

### **Article 8 UJ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article 9UJ : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol cumulée (cf. glossaire) des constructions et installations édifiées dans la zone ne doit pas excéder 20 (vingt) m<sup>2</sup>.

### **Article 10UJ : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

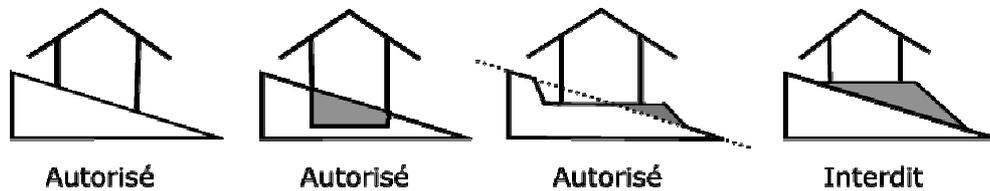
La hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 4 (quatre) mètres.

### **Article 11UJ : Aspect extérieur**

---

- Les abris, remises, garages... devront être constitués d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat,

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- Couleur des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

#### **Article 12UJ : Stationnement des véhicules**

---

Non réglementé.

#### **Article 13UJ : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Non réglementé.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14UJ : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX comporte un secteur **UXa**, où l'assainissement non collectif est autorisé.

Elle comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Dans toute la zone :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2UX.

#### **Article 2UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

Sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec la proximité de zones résidentielles. **De plus, dans le seul secteur UXa**, ces constructions ne sont autorisées que si elles ne produisent que des eaux usées domestiques.
- Les constructions à usage d'habitation, si ces logements sont liés à une activité implantée dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (à condition que les risques générés par l'activité ne soient pas incompatibles avec une occupation résidentielle),
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les terrains dont la cote actuelle est inférieure à la cote des plus hautes eaux devront être remblayés de façon à ce que la cote altimétrique du terrain avant travaux soit au moins égal à 186.90 m (IGN 69),
- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits. Cette interdiction ne vise toutefois pas les dispositifs d'assainissement non collectif.
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UX : Accès et voirie**

---

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 (six) mètres.

Toute voie en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 30 (trente) mètres devra être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### **Article 4UX : Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

## 2. Assainissement

### Eaux usées :

#### **a) Dans toute la zone UX, à l'exception du secteur UXa :**

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques :

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

#### **b) Dans le secteur UXa :**

##### Eaux usées domestiques :

L'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conformément aux textes en vigueur.

Le dispositif d'épuration devra être conçu de façon pouvoir être aisément raccordé au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

### Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

## 3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

### **Article 5UX : Caractéristiques des terrains**

---

#### **Dans toute la zone UX, à l'exception du secteur UXa :**

Non réglementé.

#### **Dans le secteur UXa :**

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.

## **Article 6UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

## **Article 7UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Par rapport **aux berges de la Sauer**, toute construction devra respecter un recul d'au-moins 6 (six) mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

## **Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux bâtiments non contigus est exigée.

## **Article 9 UX : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des bâtiments (cf. glossaire) ne devra pas excéder 60 (soixante) pour cent de la superficie de l'unité foncière.

## Article 10 UX : Hauteur des constructions

### Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

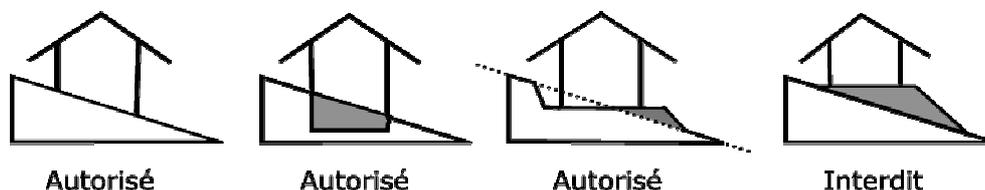
### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire).
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

## Article 11 UX : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.

*Exemple d'utilisation du bois interdite →*



## Article 12 UX : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 30 (trente) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts plantés et aménagés, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 UX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

---

**TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
A URBANISER**

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AU ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement.

#### **Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

##### 2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation essentielle d'habitat (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'aménager, Association Foncière Urbaine,...), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

##### 2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 1AU : Accès et voirie

---

Aucune voie nouvelle (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

### Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

---

#### 1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

##### Eaux usées non domestiques :

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

##### Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

#### 3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

### Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## **Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

Tout point de la façade donnant sur la voie ouverte à la circulation automobile, des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre **5 (cinq)** et **8 (huit)** mètres de l'alignement des voies et places publiques ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Les dépendances (cf. glossaire) devront s'implanter à une distance minimale de **5 (cinq)** mètres.

Par rapport aux voies piétonnes ou cyclables, ainsi que par rapport aux venelles, tout point d'un bâtiment devra être implanté à une distance minimale de 0,50 m (cinquante centimètres) de la voie existante, à modifier ou à créer.

### **Disposition particulière**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

## **Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- dans le secteur 1AUa : à 2 (deux) mètres,
- dans le secteur 1AUb : à 1 (un) mètre.

### **Dispositions particulières**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

## **Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 1AU : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol maximale autorisée ne pourra excéder 70 (soixante dix) % de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le décompte de l'emprise au sol des bâtiments.

## Article 10 1AU : Hauteur des constructions

### Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder **5 (cinq)** mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder **9 (neuf)** mètres.

Dans le cas de constructions à toit plat, la hauteur à l'acrotère ne pourra excéder **6.50** mètres (six mètres et cinquante centimètres).

La hauteur des clôtures sur domaine public ne devra pas dépasser 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport au niveau de la rue.

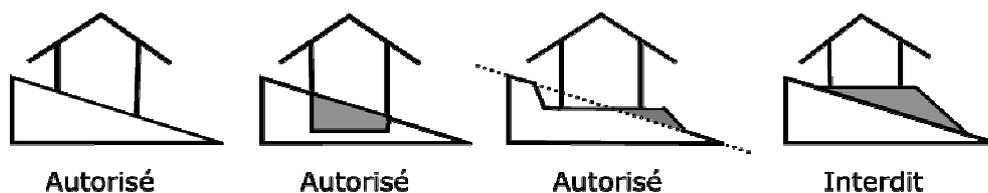
### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments d'intérêt collectif ou d'intérêt public,
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

## Article 11 1AU : Aspect extérieur

- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- Toute construction d'habitation devra comporter un pan de toiture, un auvent ou un autre élément architectural orienté vers le Sud et permettant l'intégration d'un minimum de 4m<sup>2</sup> de panneaux solaires thermiques.
- Les toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation auront des pentes inférieures ou égales à 40°.
- La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.

- Les rondins de bois ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.



*Exemple d'utilisation du bois interdite →*

## **Article 12 1AU : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Les accès au garage ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

### **2. Normes de stationnement**

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places
<b><u>Logement</u></b>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure à 80 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)	1
2. Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette supplémentaire, au-delà des premiers 80 m <sup>2</sup> de SHON	1

## **Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 20 (vingt) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

Elle comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 1AUx : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AUx ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement.

#### Article 2 1AUx : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

##### 2.1 - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'aménager, Association Foncière Urbaine,...), dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

##### 2.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, dès lors qu'elles ne produisent que des eaux usées domestiques,
- Les constructions à usage d'habitation, si ces logements sont liés à une activité implantée dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (à condition que les risques générés par l'activité ne soient pas incompatibles avec une occupation résidentielle),
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnée au plan, les occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les terrains dont la cote actuelle est inférieure à la cote des plus hautes eaux devront être remblayés de façon à ce que la cote altimétrique du terrain avant travaux soit au moins égal à 186.90 m (IGN 69),
- les sous-sols et autres installations enterrées sont interdits. Cette interdiction ne vise toutefois pas les dispositifs d'assainissement non collectif.
- le niveau de dalle de rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou des extensions de bâtiments existants devra être implantée à 0.30 mètre au-dessus de la haute cote connue des eaux en crue,
- les nouvelles constructions devront être implantées de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux,
- les exhaussements entravant le libre écoulement des eaux de crue sont interdits,
- les dépôts et stockages incompatibles avec le caractère inondable du secteur sont interdits,
- les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain naturel, sans remblais.
- 

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3 1AUx : Accès et voirie**

---

Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 (six) mètres.

### **Article 4 1AUx : Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées domestiques :

L'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conformément aux textes en vigueur.

Le dispositif d'épuration devra être conçu de façon pouvoir être aisément raccordé au réseau public, lorsque celui-ci sera réalisé.

### Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cette obligation ne s'applique pas en cas de mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie. Celui-ci devra néanmoins être conçu de façon à rejeter le surplus d'eaux de pluie dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés sur domaine privé et adaptés aux terrains et à l'opération.

### **3. Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

### **Article 5 1AUx : Caractéristiques des terrains**

---

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 400 (quatre cents) mètres carrés.

### **Article 6 1AUx : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

### **Article 7 1AUx : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

### **Article 8 1AUx : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Une distance de 4 (quatre) mètres entre deux bâtiments non contigus est exigée.

## Article 9 1AUx : Emprise au sol

---

L'emprise au sol des bâtiments (cf. glossaire) ne devra pas excéder 60 (soixante) pour cent de la superficie de l'unité foncière.

## Article 10 1AUx : Hauteur des constructions

---

### Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

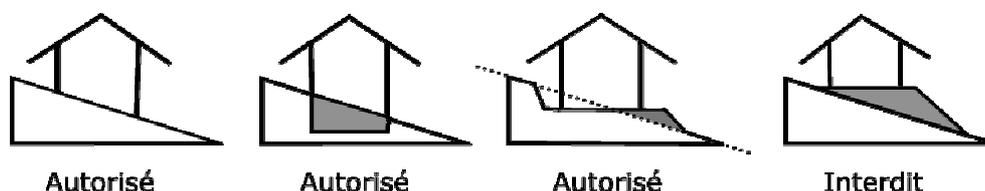
### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

## Article 11 1AUx : Aspect extérieur

---

Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



La coloration des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.

Les rondins de bois, les madriers couchés, ainsi que les angles de façade non encastrés sont interdits.

## Article 12 1AUx : Stationnement des véhicules

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

---

### **Article 13 1AUx : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les éventuelles plantations seront à choisir préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques, et notamment des fruitiers à hautes tiges.

De plus, 30 (trente) % de l'unité foncière devront être maintenus en espaces verts plantés et aménagés, en dehors de toute minéralisation (dallage, pavage...).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 14 1AUx : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 2AU.

#### **Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Dans toute la zone, sauf en zone inondable :

Les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation sont autorisés lorsqu'ils respectent les principes fixés par les Orientations d'Aménagement.

Dans la seule zone inondable repérée au plan de règlement :

- Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Articles 3 2AU à 5 2AU**

---

Sans objet

#### **Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Tout point d'un bâtiment devra être édifié à une distance comprise entre 0 (zéro) et 6 (six) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

### **Articles 8 2AU à 13 2AU**

---

Sans objet

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 2AU :**

---

Sans objet.

---

**TITRE IV - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE  
AGRICOLE**

---

La zone A est divisée en deux secteurs :

- le secteur **Ac**, constructible pour l'activité agricole (comportant un sous-secteur Ac1),
- le secteur **Ai** inconstructible.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

### Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

#### Dans toute la zone A :

- les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une superficie inférieure à 70 (soixante dix) m<sup>2</sup>, dans la limite de un par unité foncière,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement,
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

#### De plus, dans le secteur Ac :

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. De plus, sont également autorisées dans le **sous-secteur Ac1**, les activités de stockage et production de plaquettes bois.
- les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. La superficie cumulée des logements d'une même exploitation ne pourra excéder 200 (deux cents) mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants.
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 3 A : Accès et voirie

---

La desserte des éventuelles constructions autorisées devra se faire par un carrefour d'accès unique et sécurisé depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de ces accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

### Article 4 A : Desserte par les réseaux

---

#### 1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### 2. Assainissement

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

#### 3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

### Article 5 A : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

### Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

#### Disposition générale

1. Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
2. Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de ces voies.

De plus, **par rapport aux routes départementales n° 3, 27, 503 et 925**, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

## **Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 35 (trente cinq) mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas

- à l'extension des constructions existantes, ne respectant pas ces dispositions,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

## **Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 A : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 A : Hauteur des constructions**

---

### **Dispositions générales**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit des **constructions à usage d'habitation** ne pourra excéder 5 (cinq) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur totale des **constructions à usage agricole** ne pourra excéder 10 (dix) mètres. La hauteur des **silos** ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

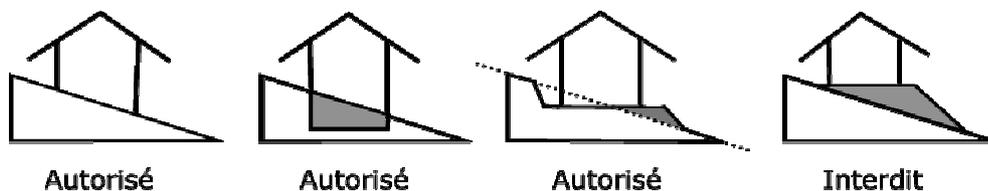
La hauteur totale des abris pour animaux ne pourra excéder 3 (trois) mètres.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à usage agricole.

### Article 11 A : Aspect extérieur

Les **remblais et déblais** : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



L'ensemble bâti formé par les bâtiments (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation, ...) sera traité dans un souci **d'homogénéité d'aspect** (couleur des façades, volumétrie générale des bâtiments), y compris pour les toitures (pente, couleur de la couverture).

Les **abris de stockage et les hangars** devront être recouverts d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

Les **couvertures** seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).

**Couleur des façades** : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.

Les **clôtures** éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

### Article 12 A : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

#### **Espaces libres et plantations**

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

---

**TITRE V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE  
NATURELLE ET  
FORESTIERE**

---

La zone N comporte :

- un **secteur Na**, correspondant aux abords de la Sauer,
- un **secteur Nb**, identifiant l'espace du Chalet du Club Vosgien,
- un **secteur Nc**, correspondant au camping,
- un **secteur Ne**, correspondant à des écarts bâtis,
- un **secteur Nf** repérant les espaces du Château du Fleckenstein et ses installations,
- un **secteur Ng** repérant l'écart du Gimbelhof,
- un **secteur Nj**, identifiant des espaces arrière de la zone UB,
- un **secteur Nm**, repérant les emprises militaires,
- le **secteur Ns**, correspondant à des secteurs très peu denses, à proximité immédiate des limites du bâti,
- un **secteur Nv**, comprenant un sous-secteur Nvp, identifiant les espaces de vergers à préserver.

Elle comporte des terrains situés en zone inondable figurant sur le plan de règlement et faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

### Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après :

#### Dans toute la zone N :

- les opérations inscrites en emplacement réservé,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans la seule zone inondable repérée au plan de règlement :

- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction existante à condition que les pièces habitables et/ou les locaux techniques (chaufferie, installation électrique, ..) soient situés hors eaux,

- Les caves à condition qu'elles ne soient pas enterrées,
- Les constructions annexes à condition qu'elles ne dépassent pas une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> et qu'elles se situent préférentiellement sur la partie la plus haute du terrain,
- les opérations inscrites en emplacement réservé, sous réserve de ne pas perturber le libre écoulement des eaux ou de ne pas aggraver la situation existante,
- Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature, ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à condition qu'elles n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.

**De plus, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve de ne pas se situer en zone inondable :**

**a) dans le secteur Na :**

- l'aménagement et la transformation dans la limite des emprises existantes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU ;

**b) dans le secteur Nb :**

- l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 400 (quatre cents) m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée ;

**c) dans le secteur Nc :**

- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone (sanitaires, douches, gardiennage et accueil),
- les aires de jeux.

**d) dans le secteur Ne**

- l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,

**e) dans le secteur Nf :**

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées à la valorisation du site du Fleckenstein,
- les constructions et installations liées aux activités touristiques et à l'hébergement touristique ayant pour support la forêt,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les aires de jeu ouvertes au public,

**f) dans le secteur Ng :**

- les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles existantes dans la zone,

- les constructions ou installations à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restauration.

**g) dans le secteur Nj :**

- les remises, les abris, les garages, et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement) de l'habitation, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m<sup>2</sup>,
- les piscines.

**h) dans le secteur Nm :**

- les constructions et installations liées à l'exploitation touristique du site, d'une emprise totale inférieure à 50 (cinquante) m<sup>2</sup>,
- les aires de stationnement ouvertes au public,

**i) dans le secteur Ns :**

- l'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent P.L.U. des constructions existantes,
- les remises, les abris, les garages, et autres dépendances (cf. glossaire en fin de règlement) de l'habitation, d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 (vingt) m<sup>2</sup>,
- les piscines.

**j) dans le secteur Nv:**

- les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m<sup>2</sup>, dans la limite d'un seul abri par unité foncière. Dans le sous-secteur Nvp, aucune nouvelle construction ne sera autorisée,
- les ruchers d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m<sup>2</sup>,
- les abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, d'une emprise au sol maximale inférieure ou égale à 35 (trente cinq) m<sup>2</sup>, dans la limite d'un seul abri par unité foncière,
- dans le sous-secteur Nvp : l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 (vingt) pour cent de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 3 N : Accès et voirie

---

La desserte des éventuelles constructions autorisées devra se faire par un carrefour d'accès unique et sécurisé depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de ces accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

---

## Article 4 N : Desserte par les réseaux

---

### 1. Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 (quatre cents) mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### 2. Assainissement

L'assainissement devra être assuré par un système d'épuration conformément aux textes en vigueur.

### 3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

---

## Article 5 N : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

---

## Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### Dispositions générales

1. Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.
2. Par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de cette voie.

De plus, par rapport aux routes départementales n° 3, 27, 503 et 925, toute construction destinée à un autre usage que l'habitation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 (vingt-cinq) mètres de l'axe des voies et toute construction ou installation destinée à l'habitation à une distance au moins égale à 35 (trente-cinq) mètres de l'axe des voies.

### Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

## **Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Par rapport aux berges des cours d'eau et fossés repérés au plan de règlement : les constructions ou installations devront respecter un recul de 6 (six) mètres des berges.

Les constructions et installations devront respecter un recul de 35 (trente cinq) mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

## **Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 N : Emprise au sol**

---

Dans toute la zone, sauf dans la zone inondable :

Non réglementé.

Dans la zone inondable :

- L'emprise au sol maximale de toute extension de bâtiments existants ne devra pas excéder 20 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol maximale des constructions annexes n'excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.

## **Article 10 N : Hauteur des constructions**

---

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

La hauteur maximale des extensions ou aménagements des bâtiments existants ne devra pas dépasser le faîtage de la construction d'origine.

La hauteur totale des abris pour animaux ne pourra excéder 3 (trois) mètres.

**Dans toute la zone, la hauteur maximale des extensions** des constructions existantes, si elles sont autorisées par le présent règlement, ne devra pas excéder celle des constructions existantes.

**Dans les secteurs Nc, Ne et Ng**, ainsi que dans le sous-secteur Nvp, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées ne devra pas excéder celle des constructions de vocation identique, existantes sur le site.

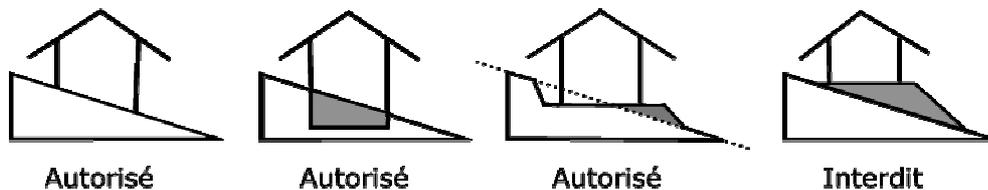
**Dans le secteur Nj**, la hauteur maximale des abris et autres dépendances ne devra pas excéder 4 (quatre) mètres.

Dans le secteur Nv, la hauteur maximale des abris ne pourra excéder 3 (trois) mètres.

### Article 11 N : Aspect extérieur

#### Dans toute la zone :

- Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, les pentes des toits présenteront les mêmes pentes que celles des bâtiments existants.
- Les remblais et déblais : les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (« taupinières ») sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente, dans le respect des principes illustrés ci-après :



- Les abris devront être recouverts d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.
- Les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la teinte de la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Couleur des façades : les teintes des constructions devront être choisies dans le nuancier annexé au présent règlement. Lorsque les façades sont réalisées en bois, la couleur devra être celle du bois naturel.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

#### De plus :

#### Dans les secteurs Nf et Ng :

- L'ensemble bâti formé par les bâtiments (y compris d'habitation) ainsi que par les installations connexes, telles que hangars, bâtiments d'exploitation, ...) sera traité dans un souci **d'homogénéité d'aspect** (couleur des façades, volumétrie générale des bâtiments), y compris pour les toitures (pente, couleur de la couverture).

**Dans le secteur Nj :**

- Les abris, remises, garages.... devront être constitués d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

**Dans le secteur Nv :**

- Les abris devront être constitués d'un bardage bois. Les bardages métalliques sont interdits.
- Les clôtures éventuelles devront avoir l'aspect des clôtures agricoles traditionnelles. Les murets bas ainsi que les murs pleins sont interdits.

**Article 12 N : Stationnement**

---

Non réglementé.

**Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Non réglementé.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

---

## **ANNEXE - NUANCIER**

---

**Charte des couleurs de façades**Parc naturel régional des Vosges du Nord **SYCOPARC**

Cette palette de teintes favorise la mise en valeur des patrimoines bâtis des Vosges du Nord. Elle permet de développer des projets de couleur en fonction des différentes typologies de constructions et de leur environnement.

**Palette des Teintes**

Blanc lumière	Blanc satin	Blanc brillant
Ivoire	Blanc calcaire	Pierre de Dieghem
Jaune ficelle	Pierre de Cassis	Gris-blanc
Tuffeau clair	Crème ocrée	Crème verte
Sable de Loire	Beige chaud	Cristal de roche
Jaune lumière	Beige	Jaune vendéen
Vieux jaune	Rose pastel	Vert de jade
Pierre du Gard	Beige saumon	Gris transparent
Jaune vanille	Vieux rose	Bleu alsacien
Jaune pastel	Ocre vénitien	Bleu de Bruges
Ocre jaune	Ocre orangé	Bleu du Nord
Abricot	Brique de Spa	Gris Artois
Brique jaune	Ocre rose	Gris poudré
Brique blonde	Rouge tuile	Terre mauve

**Teintes des murs****Enduits et peintures**

Les teintes claires s'appliquent à tous types de bâtiments dès lors qu'elles s'accordent avec les couleurs naturelles des matériaux de façades et de l'environnement paysager. Pour une meilleure qualité de résistance au vieillissement et une compatibilité aux liants minéraux, il est préférable de privilégier les couleurs d'enduit à base de blancs cassés, de gris clairs et d'ocres naturels (sable, chaux, brique et pierre). Les couleurs froides à base de bleu et de vert resteront les plus claires et les moins prononcées possible.

Les teintes soutenues sont plus complexes à mettre en œuvre et leur usage dépend du volume et des modénatures des bâtiments.

La stabilité de ces teintes n'est pas assurée, et elles ont tendance à se décolorer.

**Maisons à pans de bois**

L'enduit des remplissages du pan de bois est recouvert d'une peinture claire aux nuances proches de la couleur blanche. Ces teintes mettent le colombage en valeur et favorisent l'usage de couleurs plus soutenues au niveau des menuiseries et des volets.

**Constructions contemporaines**

Ces bâtiments privilégient les enduits aux teintes pastelées. Il est important d'associer la couleur retenue avec les matériaux de finitions, de la couverture aux menuiseries. Une cohérence des teintes entre les constructions d'une même rue renforce leur harmonie.

**Maisons en pierres**

Une large palette de teintes peut être appliquée aux constructions massives.

Les couleurs plus soutenues, à base de pigments minéraux, s'associent plus facilement avec des éléments de pierre et de volets clairs.





## Charte des couleurs de façades Parc naturel régional des Vosges du Nord

## Palette des Teintes

Blanc albatros	Blanc parfait	Blanc d'Espagne
Gris clair	Petit granit	Marbre blanc
Gris Métal	Gris souris	Marron glacé
Brique de Valenciennes	Rouge coralline*	Brun Rembrandt
Brun ferreux*	Ton bois	Rouge Basque
Brun Cognac*	Bronze patine	Ocre brun
Vert wagon*	Vert Nantais	Vert olive*
Vert noble	Vert ombre	Vert anglais*
Gris minéral*	Bleu de Neuchâtel	Bleu cendré
Bleu de Blankenberge	Bleu charbon*	Bleu de Prusse*
Gris anthracite	Bleu d'Amsterdam	Bleu de Gent
Rouge de Roussillon	Brun granit	Ardoise de Fumay
Grès des Vosges	Marron clair	Rose de roche
Gris argile	Gris galet	Gris socle
Jaune de Rouffach	Pierre de Lourdes	Gris Lauze

### Teintes de la menuiserie

#### Boiserie et ferronnerie

Les éléments en bois et en fer, volets, portes, fenêtres sont généralement recouverts de peintures protectrices et décoratives.

Les portes et les fenêtres en bois noble sont généralement lasurées. Les volets sont habituellement peints en blanc, gris ou brun.

Des teintes plus rares peuvent être employées, mais elles sont constituées de pigments plus fragiles.

Les éléments en métal sont peints dans des couleurs résistantes à l'oxydation et peu sensibles à la saleté.



Le rôle décoratif des éléments en bois ou en métal participe à l'équilibre des façades.



Ainsi, les murs clairs des maisons à colombages peuvent être égayés de couleurs soutenues, et les teintes sable ou ocre des maisons massives éclairées par des boiseries claires.

\* Ces teintes sont réservées aux volets et à la ferronnerie des maisons traditionnelles.

### Teintes des soubassements et murets

Les couleurs des soubassements et des murets de clôtures ne découlent pas nécessairement de celles des teintes des murs. Elles doivent constituer un ensemble harmonieux avec tous les éléments de la façade, et doivent tenir compte de la couleur du toit et des teintes des menuiseries.

Les différentes nuances de gris ou de brun ancrent le bâtiment au sol.



Réalisation : Denis Steinmetz  
Designer Coloriste

Les références de cette palette sont extraites du nuancier Colorist, création originale de D. Steinmetz pour Rust-Oleum Mathys. Les échantillons imprimés peuvent présenter de légères différences par rapport aux teintes originales. Toutes les marques de peintures et de crépis sont autorisées à reproduire ces échantillons.

---

# **GLOSSAIRE**

---

## DEFINITIONS

<b>Mot ou expression</b>	<b>Définition</b>	<b>Article du règlement</b>
<b>Affouillements et exhaussements du sol</b>	<p>Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.</p> <p>Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.</p>	1, 2
<b>Aires de stationnement, dépôts de véhicules</b>	<p>Parcs de stationnement publics ou privés,</p> <p>Dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux, ..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)</p>	1, 2
<b>Aménagement, extensions et adaptations ne respectant pas les dispositions prévues par les articles du règlement</b>	<p><b>(s'ils respectent l'implantation d'origine ou s'ils n'aggravent pas la non-conformité)</b></p> <p>Il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments existants dans leur configuration d'origine, dans la limite de 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) du bâtiment d'origine.</p> <p>En l'absence de Surface Hors Œuvre Nette, c'est la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) qui est prise pour l'application de cette disposition.</p> <p>Exemple : un bâtiment édifié à moins de deux mètres de la limite séparative pourra s'étendre dans le prolongement du bâtiment d'origine à moins de deux mètres de la limite séparative. De même, un bâtiment recouvert d'une toiture à 38° pourra être étendu avec une toiture respectant la même pente.</p> <p>Si l'extension devait porter sur une superficie plus importante, elle serait soumise en totalité aux dispositions du présent règlement.</p>	6, 7, 9, 10, 11
<b>Alignement</b>	Limite entre le domaine public et la propriété privée.	6

<b>Mot ou expression</b>	<b>Définition</b>	<b>Article du règlement</b>
<b>Clôture</b>	<p>Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.</p> <p>Sont soumis à déclaration préalable de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, lices, échaliers.</p> <p>Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.</p>	10, 11
<b>Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)</b>	Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.	14
<b>Constructions</b>	<p>Tous travaux, ouvrages ou installations (***) entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.</p> <p>Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.</p>	
<b>Construction annexe</b>	Construction ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation, tel un garage, un abri (vélos, poubelles, bois, .....), une remise (outils de jardin, de bricolage,..), ...	1, 2, 6, 7
<b>Construction isolée</b>	Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (permis d'aménager, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, )	1, 2
<b>Contiguïté</b>	<p>Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.</p> <p>Toutefois, les constructions réunies par un élément architectural ou un auvent ne peuvent être considérées comme ne constituant qu'une seule construction.</p>	

<b>Mot ou expression</b>	<b>Définition</b>	<b>Article du règlement</b>
<b>Dépendance</b>	Est considéré comme dépendance tout bâtiment, accolé ou non au bâtiment principal, non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 (vingt) m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale à la gouttière de 2.50 mètres, et de 4.50 m de hauteur totale. Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions, il est considéré comme un <u>bâtiment principal</u> .	
<b>Emprise au sol</b>	Surface réellement occupée au sol des bâtiments et des installations (hors saillies, débords de toiture, ... par exemple).	<b>9</b>
<b>Extension mesurée</b>	Extension de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) d'une construction existante restant subsidiaire par rapport à la S.H.O.N. initiale de celle-ci (30 % maximum).  En l'absence de S.H.O.N., c'est la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) qui est prise en compte.	<b>1, 2</b>
<b>Limite d'emprise</b>	Limite de fait entre un terrain et une voie privée.	<b>6</b>
<b>Occupations et utilisations du sol (O.U.S.)</b>	Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les O.U.S., certaines d'entre elles relèvent d'autres législations.  Les O.U.S. directement concernées par le PLU. sont celles susceptibles de faire l'objet d'un contrôle.  Toutefois, le PLU peut exceptionnellement édicter des règles relatives à des occupations ou utilisations du sol non soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ces règles sont justifiées par un intérêt général et des motifs d'urbanisme.  Bien que ces occupations et utilisations du sol ne fassent l'objet d'aucun contrôle préalable, leur exécution en infraction aux règles du plan d'occupation des sols peut être sanctionnée pénalement, conformément au Code de l'Urbanisme.	<b>1,2</b>
<b>Terrain</b>	Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant (c'est à dire non traversé par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire.  Encore appelé unité foncière ou îlot de propriété.	

<b>Mot ou expression</b>	<b>Définition</b>	<b>Article du règlement</b>
<b>Voies et emprises publiques</b>	<p>Le statut de voie répond à deux critères cumulatifs : desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.</p> <p>Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, c'est à dire toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, autoroutes, routes, chemins, places, parcs de stationnement annexés à la voirie,..).</p>	<b>6</b>

\* Termes ou expressions eux-mêmes définis dans le glossaire.

(\*\*) Les travaux, ouvrages ou installations exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement.