

Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges

Département des Vosges

règlement du PLU

*Dossier copie conforme à celui annexé à la délibération
d'approbation par le Conseil Communautaire de la
Communauté de Communes Gérardmer Hautes Vosges
en date du 14 décembre 2022*



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Rehaupal

Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

ici & là

Aline TOUSSAINT
Urbaniste - Architecte
8 Impasse des Hautes Feignes
88 400 GERARDMER
Tél : 06 70 21 20 19
icietla.at@gmail.com

FloraGIS

Cabinet d'expertises en Flore, Habitat et
Systèmes d'Informations Géographiques
12 rue du maréchal Leclerc
F-57530 Courcelles-Chaussey
Tél. : +33 (0)3 87 21 09 15
floragisorange.fr - http://floragis.com



Rodolphe WACOGNE
Géologue Consultant

sommaire

Mode d'emploi du règlement	3
Titre 1 : Les dispositions générales	9
Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines	17
Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones agricoles	29
Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	37


mode d'emploi du règlement

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

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

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

En amont de la lecture de ce document, il est préférable d'effectuer :

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

2.- Le lexique

* définitions issues du lexique national de l'urbanisme

A

Abris liés à un usage Agricole : construction située en zone agricole ou naturelle ouverte en permanence sur au moins un côté.

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

Acrotère : élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

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

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée.

Annexe à la construction principale* : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les 2 constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est fermée ou non et non habitée.

B

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

C

Clôture : toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails.

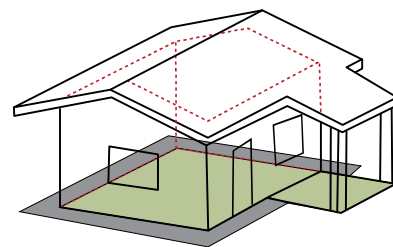
Construction* : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment (telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment).

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

E

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

Emprise au sol* : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont comptabilisés dans l'emprise. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.



emprise au sol

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

Exhaussement (du sol) : élévation du niveau du sol naturel par remblai.

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

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

F

Façade* : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

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

I

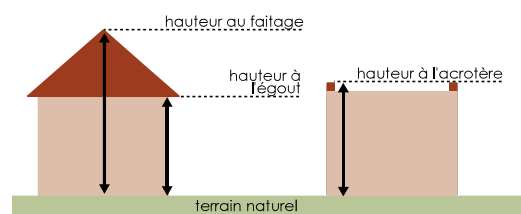
Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction.

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

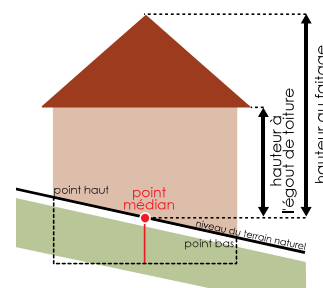
H

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

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



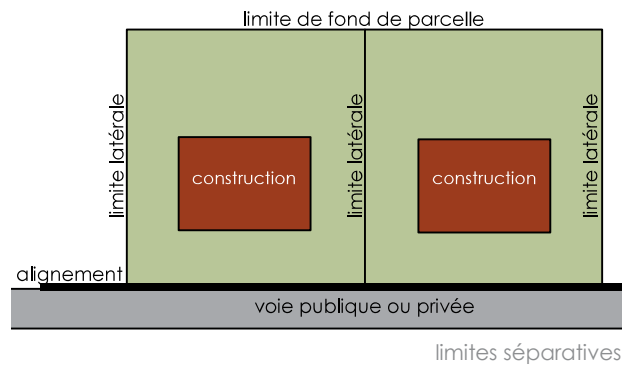
calcul de la hauteur des constructions



cas des constructions en pente

L

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



Local accessoire* : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

P

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

Piscine : bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, comprenant également l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Les règles d'urbanisme à respecter dépendent de la surface du projet. A caractère familial, la piscine est considérée comme une annexe de la construction principale.

R

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

Ruine : Une ruine se définit comme une construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations.

S

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

Sol ou terrain naturel : sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-sol : étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

T

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

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

U

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

V

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

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

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

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

	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, ...). - Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). - Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF...). - Les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...). - Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...). - Les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. - La construction de réseaux enterrés et de tout ouvrage et bâtiment nécessaires au fonctionnement des installations d'assainissement et d'eau potable dans toutes les zones du PLU.
	Etablissements de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> - L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes. - Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publics.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases,...).
	Salle d'art et de spectacles	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ...
	Autres équipements recevant du public	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...).
	Bureau	Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

titre 1.

les dispositions
générales et les
règles communes
à toutes les zones

les dispositions générales

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

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de REHAUPAL. Tous les travaux soumis ou non à autorisation ou déclaration devront respecter les normes édictées par le présent règlement.

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

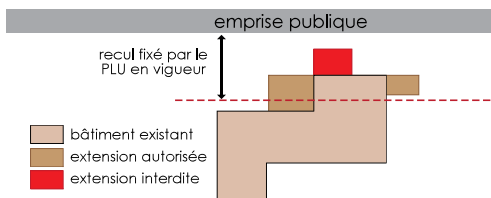
1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Les règles de chaque zone du PLU sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
3. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
4. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
5. Les éléments remarquables du patrimoine paysager identifiés sur le document de zonage doivent être préservés de toute destruction au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont protégés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Leur entretien est possible. Leur destruction est interdite.
6. Les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés sur le document de zonage doivent être préservés de toute destruction au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs sont protégés pour des motifs d'ordre culturel. Leur entretien est possible. Leur destruction est interdite.
7. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines délimitées par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.

8. Sont interdits dans les zones humides reportées sur le document de zonage et dans les zones non urbanisables :
- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
 - le drainage ;
 - les imperméabilisations ;
 - les constructions ;
 - les stockages.
9. Sont interdits dans les zones inondables reportées sur le document de zonage :
- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu.
 - le drainage ;
 - les imperméabilisations ;
 - les constructions ;
 - les stockages.
10. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
- Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

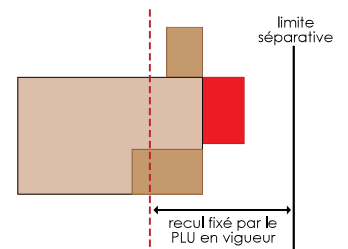
ARTICLE 3 : Dispositions applicables à certains travaux

1. Toute démolition de bâtiments dans les zones urbaines délimitées par le document graphique du PLU est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal prise concomitamment à l'approbation du PLU.
2. Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal prise concomitamment à l'approbation du PLU.

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



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



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

Cas de non aggravation de la non conformité

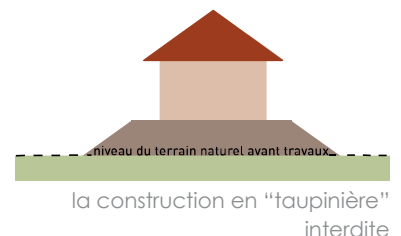
4. Conformément au code de l'urbanisme, les règles définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5. Les affouillements et les exhaussements du sol sont limités :

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

Les mouvements de terrains sont limités à 0.5 m maximum dans le secteur identifié par une règle graphique sur le document de zonage. Dans le reste du territoire communal, les mouvements de terrain ne sont pas réglementés.

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



ARTICLE 4 : Prise en compte des risques et des nuisances

1. Le territoire communal est concerné par un risque faible concernant la rétraction retrait-gonflement des argiles.
2. Le zonage parasismique de la France place la commune de REHAUPAL en zone de sismicité 3 dite modérée. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.
3. Le territoire communal n'est pas concerné par un risque lié aux nuisances sonores qui implique un isolement acoustique des bâtiments d'habitation.

ARTICLE 5 : Conditions de desserte par les réseaux

En matière d'eau potable :

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

En l'absence de réseau dans les zones agricoles et naturelles et forestières, et dans le cas de la réhabilitation des constructions actuellement à l'état de ruines existantes dans ces zones à la date d'approbation du PLU, l'alimentation en eau par :

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

est admise dans les limites de la réglementation existante.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones urbaines :

Un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place. Sur le terrain d'assiette du projet, les travaux actuels et à venir sont à la charge du pétitionnaire.

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection. Par contre, les eaux de lavage (filtre,) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones agricoles et naturelles :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les zones agricoles et naturelles et forestières, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

En matière de gestion des eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées et/ou infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal des ouvrages de stockage (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé, pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain) est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05x(S+Sza)$ m³ où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m².

En matière de défense incendie :

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

En matière d'alimentation en énergie, réseaux de communications et numérique :

D'une manière générale, les branchements et les raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façade, ils doivent être intégrés aux lignes de la composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

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

ARTICLE 6 : Conditions de desserte par la voirie

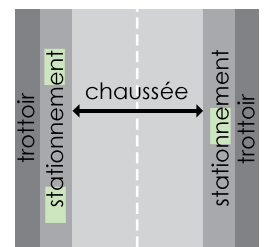
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée :

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

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et aux besoins des constructions.

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies nouvelles sont limitées à une largeur minimale de 5 m de chaussée.



Définition d'une chaussée

Les voies doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. Elles doivent également permettre le passage des chasse-neiges et la création d'aires de stockage de la neige.

ARTICLE 8 : Aspect extérieur des constructions

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

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

Les unités extérieures des pompes à chaleur et climatiseurs ne peuvent pas être accolées en saillie sur les façades. Elles seront autorisées à condition d'être soit intégrées dans des espaces ou cavités prévues à cet effet (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public ...) ou abritées par des aménagements qui rendent ces équipements discrets (sous-terrasses, balcons, auvents etc).

ARTICLE 9 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

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

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Les plantations monospécifiques sont interdites.

Les essences allergènes de type bouleau, aulne, noisetier, charme (...) sont à éviter.

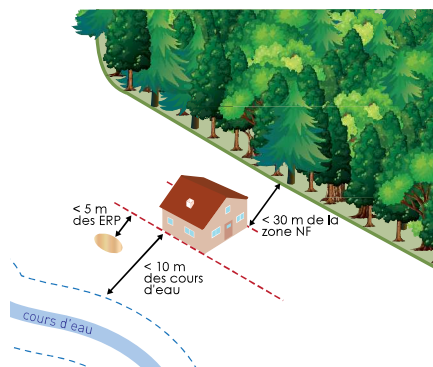
ARTICLE 10 : Règles recul par rapport aux cours d'eau et aux limites des parcelles boisées

Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau symbolisés sur le document graphique du PLU. Les remblais et les espaces de stockages sont également interdits dans cette bande de recul.
- à moins de 30 m de la zone NF.

Cette règle ne s'applique pas :

- o aux constructions principales qui peuvent déroger à cette règle de recul dans la condition de s'aligner à une des constructions principales voisines quand celle-ci ne respecte pas ce recul de 30 m et dans la condition ne pas réduire le recul existant.
 - o aux extensions et aux annexes aux constructions principales qui peuvent déroger à cette règle de recul et être implantées à une distance minimale équivalente à celle de la construction principale lorsque celle-ci ne respecte pas le recul précité.
- à moins de 5 m des périmètres des Éléments Remarquables du Patrimoine paysager identifiés sur le document graphique du PLU.



Règles de recul aux cours d'eau, aux zones ONF et NF

titre 2.

les dispositions
applicables aux
zones urbaines

zone UA

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

L'instruction doit se référer au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité concernant les bâtiments identifiés sur le document de zonage et pour tout nouveau projet de construction nouvelle.

Rappel :

La zone **UA** est calibrée sur le tissu bâti villageois à dominante d'habitat.

I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

1.- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Dispositions générales :**

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux d'intérêt collectif, ainsi que pour les travaux écologiques.
- La réhabilitation des constructions actuellement à l'état de ruines dans la condition de ne pas dépasser le volume de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
- Les aires de stationnement liées aux activités présentes dans la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

► **Destinations autorisées, autorisées et autorisées sous conditions**

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Autorisé sous condition que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur en tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction est limitée à 7 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. La surélévation d'un bâtiment existant doit respecter cette même règle de hauteur.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou

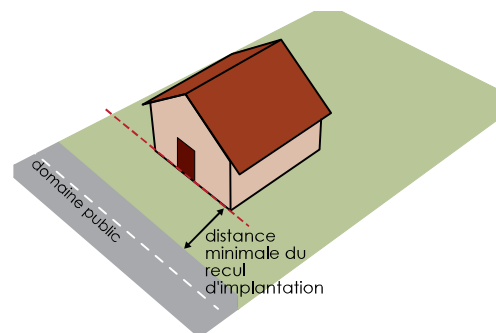
moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

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

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public.



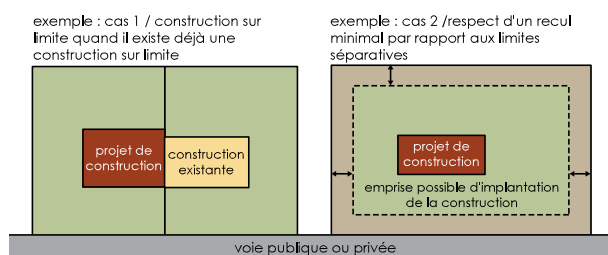
Modalités du calcul de l'implantation des constructions par rapport au domaine public

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées, en tout point de la construction :

- soit en s'appuyant sur au moins une des limites séparatives latérales si une construction est déjà implantée sur cette limite,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



Modalités du calcul de l'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives

Les annexes doivent être implantées, en tout point de la construction en s'appuyant sur au moins une des limites si la hauteur dépasse 3.5 m au faitage.

L'implantation des annexes d'une hauteur inférieure à 3.5 m au faitage n'est pas réglementée.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Concernant les toitures :

Les toitures des constructions sont à deux pans principaux, avec un aspect terre cuite ou équivalent. Au moins 70% de la surface projetée au sol de la toiture doit présenter une pente comprise entre 30 et 35 degrés.

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

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

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière sera perméable, si possible végétalisée.

Clôtures en limite de voie

La clôture des usoirs est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahut sont interdits, sauf ceux nécessaires aux soutènements.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique – type thuyas, sapins ou cyprès – sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahut sont interdits, sauf ceux nécessaires aux soutènements.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique – type thuyas, sapins ou cyprès – sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

Concernant les dépôts et les espaces de stockages à ciel ouvert liés aux activités économiques :

Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager composés d'essences locales. Il est destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et privées, et des zones urbaines.

4.- Stationnement et aire de stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Tout nouveau logement créé doit prévoir à minima 2 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Au-delà de 160 m² de surface de plancher, la tranche supérieure n'impose plus de places de stationnement complémentaires. Ces espaces pourront être couverts ou non.

Tout nouveau projet économique devra prévoir la création d'un stationnement vélos par entreprise.

Tout nouveau projet de logements collectifs devra prévoir la création d'un stationnement vélo à hauteur de 2 places par logements.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...).

zone UT

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

L'instruction doit se référer au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité concernant tout nouveau projet de construction nouvelle.

Rappel :

La zone **UT** est calibrée sur l'unité foncière de l'hôtel-restaurant « Domaine du Haut Jardin ».

I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

1.- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Dispositions générales :**

Sont interdits :

- Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité.
- les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - ↳ les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs.
 - ↳ le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.
 - ↳ les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier
- L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Sont autorisées :

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

► **Destinations autorisées, autorisées et autorisées sous conditions**

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logements			Autorisation sous réserve d'être nécessaires et liés à l'activité de la zone et que les logements soient intégrés dans le bâtiment principal.
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements de santé et d'action sociale	X		
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

La hauteur en tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) d'une construction est limitée à 8 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

En cas de nouvelle construction principale sur limite séparative latérale et s'adossant sur une construction existante, celle-ci doit aligner sa hauteur à l'égout de toiture et au faitage à plus ou

moins 1 mètre à celle de la construction existante même si celle-ci dépasse la hauteur autorisée dans la zone.

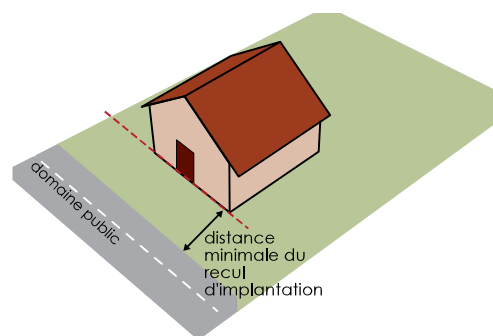
La surélévation des constructions existantes est interdite.

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

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

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public.



Modalités du calcul de l'implantation des constructions par rapport au domaine public

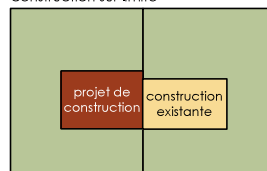
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées, en tout point de la construction :

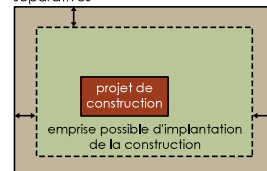
- soit en s'appuyant sur au moins une des limites séparatives latérales si une construction est déjà implantée sur cette limite,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

exemple : cas 1 / construction sur limite quand il existe déjà une construction sur limite



exemple : cas 2 / respect d'un recul minimal par rapport aux limites séparatives



voie publique ou privée

Modalités du calcul de l'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives

Les annexes doivent être implantées, en tout point de la construction en s'appuyant sur au moins une des limites si la hauteur dépasse 3.5 m au faitage.

L'implantation des annexes d'une hauteur inférieure à 3.5 m au faitage n'est pas réglementée.

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Concernant les toitures :

Les toitures des constructions sont à deux pans principaux, avec un aspect terre cuite ou équivalent. Au moins 70% de la surface projetée au sol de la toiture doit présenter une pente comprise entre 30 et 35 degrés.

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

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

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière sera perméable, si possible végétalisée.

Clôtures en limite de voie

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahut sont interdits, sauf ceux nécessaires aux soutènements.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique – type thuyas, sapins ou cyprès - sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahut sont interdits, sauf ceux nécessaires aux soutènements.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique – type thuyas, sapins ou cyprès - sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

4.- Stationnement et aire de stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...).

titre 3.

les dispositions applicables aux zones agricoles

zone A

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

L'instruction doit se référer au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité concernant les bâtiments identifiés sur le document de zonage et pour tout nouveau projet de construction nouvelle.

Rappel :

La zone A comprend :

- Le secteur **A** regroupe les espaces agricoles qui n'ont pas vocation à être construits, mais dans lequel une constructibilité limitée est autorisée.
- Le secteur **AC** correspond aux espaces agricoles dans lesquelles les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées.

I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

1.- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

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

► Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La réhabilitation des constructions actuellement à l'état de ruines dans la condition de ne pas dépasser le volume de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (L111-15 du code de l'urbanisme)

► Dispositions particulières applicables au secteur A :

Sont autorisés :

- Les extensions et les annexes des habitations principales sont admises dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.

► **Dispositions particulières applicables au secteur AC :**

Sont autorisés :

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

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

► **Dispositions particulières au secteur A :**

- L'extension des habitations principales existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100 m².
- Les annexes liées aux habitations – à l'exception des piscines et abris de piscines - auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière.
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

- L'extension du logement de fonction est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100 m².
- Les annexes liées au logement de fonction – à l'exception des piscines et abris de piscines - auront une emprise au sol cumulée maximale de 50 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions agricoles et des locaux accessoires à cette activité – à l'exception du logement de fonction et de ses annexes - n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

► Dispositions particulières au secteur A :

- Les projets d'extension des bâtiments existants ne pourront pas dépasser la hauteur initiale de la construction.
- Dans les cas de projets de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur en tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) est limitée à 7 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- Les annexes aux habitations principales doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 5 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

► Dispositions particulières au secteur AC :

- Les constructions agricoles et les locaux accessoires à cette activité – à l'exception du logement de fonction et de ses annexes - doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 m au faitage.
- Les logements de fonction doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 7 m à l'égout de toiture ou acrotère.
- Les annexes au logement de fonction doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 5 m.

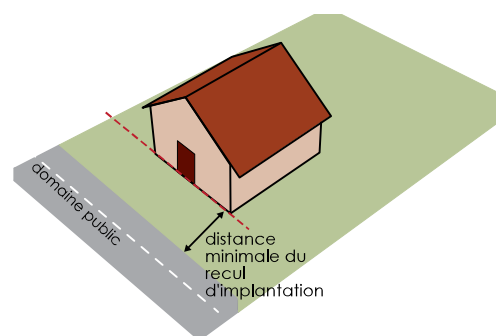
Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

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

Implantation des constructions par rapport au domaine public

► Dispositions particulières au secteur AC :

- Les constructions doivent être implantées depuis le nu extérieur de la façade - hors débord de toiture – en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport au domaine public.



Modalités du calcul de l'implantation des constructions par rapport au domaine public

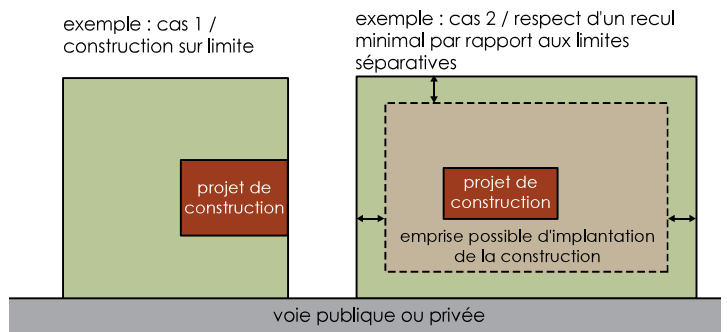
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

► Dispositions particulières au secteur AC :

Les constructions – à l'exception des annexes du logement de fonction - doivent être implantées, en tout point de la construction :

- soit en s'appuyant sur au moins une des limites séparatives latérales
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



Modalités du calcul de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des annexes du logement de fonction n'est pas réglementée.

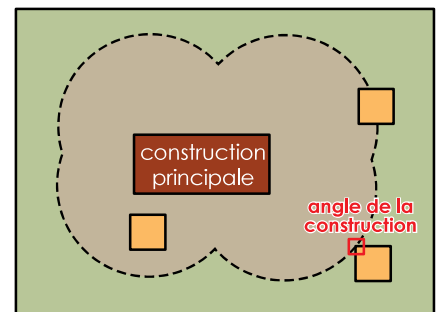
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

► Dispositions particulières au secteur A :

Les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.

► Dispositions particulières au secteur AC :

- Le logement de fonction et ses annexes doivent être implantés à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments liés à l'exploitation agricole.
- Les annexes des logements de fonction sont autorisées sur la même unité foncière que le logement de fonction et à une distance maximale de 20 m de celui-ci.



Modalités du calcul de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

► Dispositions particulières au secteur A :

- Les extensions et les annexes des habitations principales seront réalisées dans le même esprit que l'habitation principale. Les toitures seront à deux pans avec un aspect terre cuite ou équivalent.
- Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou l'aspect des teintes habituellement utilisées dans la région.

► **Dispositions particulières au secteur AC :**

Aspect des façades

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérées, ...) est interdit. Le bardage d'aspect bois sera privilégié. Les matériaux seront non brillants, ni réfléchissants.
- Les annexes au logement de fonction seront réalisées dans le même esprit que le logement de fonction ou avec des façades présentant un aspect bois.

Les toitures :

- Les toitures des logements de fonction sont à deux pans principaux, avec un aspect terre cuite ou équivalent. Au moins 70% de la surface projetée au sol de la toiture doit présenter une pente comprise entre 30 et 35 degrés.
- Les couleurs vives, claires ou réfléchissantes sont interdites sur les toitures des constructions agricoles. Les couleurs mates devront être privilégiées.

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

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

► **Dispositions particulières applicables au secteur A :**

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

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière sera perméable, si possible végétalisée.

Clôtures en limite de voie

La clôture des usoirs est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahut sont interdits, sauf ceux nécessaires aux soutènements.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique – type thuyas, sapins ou cyprès - sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahut sont interdits, sauf ceux nécessaires aux soutènements.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique – type thuyas, sapins ou cyprès - sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

Clôtures nécessaires à l'exploitation agricole

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. La construction de murets est interdite.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des abris strictement liés à un usage agricole

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les essences locales et destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

Aux abords de ces bâtiments, seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.

Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

► Dispositions particulières applicables au secteur AC :

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

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière sera perméable, si possible végétalisée.

Clôtures nécessaires à l'exploitation agricole

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. La construction de murets est interdite.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions agricoles et de leurs locaux accessoires

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

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

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

Les aires de stockage et de dépôts devront être dissimulées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

4.- Stationnement et aire de stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

titre 4.

les dispositions
applicables aux
zones naturelles

zone N

En complément des règles ci-après, il convient de se référer aux dispositions générales figurant dans chapitre 1 du règlement écrit du PLU.

L'instruction doit se référer au document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » dans un rapport de compatibilité concernant les bâtiments identifiés sur le document de zonage et pour tout nouveau projet de construction nouvelle.

Rappel :

La zone N comprend :

- Le secteur **N** regroupe les espaces naturels du territoire communal, essentiellement composés par des espaces de prairies. Ce secteur n'a pas vocation à être construit, mais dans lequel une constructibilité limitée est autorisée.
- Le secteur **NF** regroupe les grands massifs forestiers du territoire communal. Cette zone est inconstructible.

I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

1.- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

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

► Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N :

Sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La réhabilitation des constructions actuellement à l'état de ruines dans la condition de ne pas dépasser le volume de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (L111-15 du code de l'urbanisme)

► Dispositions particulières applicables au secteur N :

Sont autorisés :

- Les extensions et les annexes des habitations principales sont admises dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.- Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

► **Dispositions particulières au secteur N :**

- L'extension des habitations principales existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100 m².
- Les annexes liées aux habitations – à l'exception des piscines et abris de piscines - auront une emprise au sol maximale cumulée ne dépassant pas 50 m² par unité foncière.
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

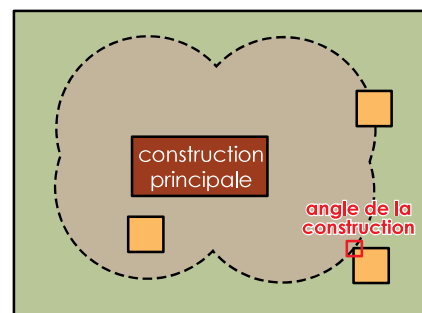
► **Dispositions particulières au secteur N :**

- Les projets d'extension des bâtiments existants ne pourront pas dépasser la hauteur initiale de la construction.
- Dans les cas de projets de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur en tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère (dans le cas des toitures terrasses) est limitée à 7 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- Les annexes aux habitations principales doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 5 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

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

► **Dispositions particulières au secteur N :**

Les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.



Modalités du calcul de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

► Dispositions particulières au secteur N :

- Les extensions et les annexes des habitations principales seront réalisées dans le même esprit que l'habitation principale. Les toitures seront à deux pans avec un aspect terre cuite ou équivalent.
- Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou l'aspect des teintes habituellement utilisées dans la région.

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

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

► Dispositions particulières applicables au secteur N :

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

Au moins 50% de la surface de l'unité foncière sera perméable, si possible végétalisée.

Clôtures en limite de voie

La clôture des usoirs est interdite.

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahut sont interdits, sauf ceux nécessaires aux soutènements.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique – type thuyas, sapins ou cyprès - sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière ou d'impératifs techniques.

Les murs bahut sont interdits, sauf ceux nécessaires aux soutènements.

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie, doublé ou non par une « haie vive » composée par un mélange d'essences à feuilles caduques. Les haies à essence unique – type thuyas, sapins ou cyprès - sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

Clôtures nécessaires à l'exploitation agricole

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. La construction de murets est interdite.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des abris strictement liés à un usage agricole

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les essences locales et destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

Aux abords de ces bâtiments, seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.

Les aires de stockage et de dépôts devront être dissimulées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

4.- Stationnement et aire de stationnement

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

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.