REVISION
DU PLU D'OTTROTT

REGLEMENT

1er modification : modification simplifiée 2011.
2ème modification : modification n°1 avec enquête publique 2015.

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'OTTROTT du Département du Bas-Rhin.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers)-accès-stationnement ;
- R. 111-14-2 : respect des préoccupations d' environnement ;
- R. 111-15 : respect de l' action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Les articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilités publique.

Les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : 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.

<u>Les zones urbaines</u> :

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 chapitres I et II du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA avec les secteurs UAa, UAb et UAc
- La zone UB avec les secteurs UBa, UBb, Ubc, UBd et UBj,
- La zone UE avec les 2 secteurs UEa et UEb,

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 chapitres III à V du titre II du présent règlement sont :

- La zone IAU avec les 2 secteurs IAU1, IAU2,
- La zone IIAU avec les 2 secteurs IIAU1 et IIAU2.

Les zones agricoles :

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

La zone A avec les 4 secteurs Aa, Ab, Ac et Ad.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Cette zone auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre VII du titre II du présent règlement est :

La zone N avec les 6 secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Np.

Le plan du règlement comporte aussi les dispositions suivantes :

- **Les emplacements réservés**
  Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- **Les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir** sont mentionnés aux **articles** 1 et 2 de chaque zone concernée.

- **Les secteurs présentant des risques d'inondation ;**

- **Les secteurs de protection des captages d'eau potable**

- **Les éléments paysagers remarquables à protéger**
  Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet d'une réglementation spécifique au règlement

- **Les espaces boisés classés**

Article 4 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 du Titre II

Les articles 1 à 14 du Titre II 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;**

- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Glossaire

- **Schlupf** (utilisé à l'article 7) :

Au sens du présent règlement, le schlupf s'entend ainsi : le schlupf est l'espace nécessaire au débord de toiture entre deux maisons ayant, en principe, pignon sur rue.

- **Extension limitée d'un bâtiment**

Il s'agit des extensions qui créent une SHOB inférieure ou égale à 20 % de la SHOB du bâtiment existant au jour de la date d'approbation du présent document dans la limite d'un maximum de 50 m² de SHOB.

TITRE I

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I –REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA est divisée en trois secteurs de zones : UAa, UAb et UAc présentant des caractéristiques différentes.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir).

Cette zone identifie deux types d'espaces dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières :
- le secteur soumis à des risques d'inondation,
- le secteur délimitant des éléments paysagers remarquables : les jardins et murs à préserver.

ARTICLE 1 UA: OCCUPATIONS ET DE L'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

I. <u>En dehors des secteurs inondables et paysagers remarquables</u>

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine.

2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

3. Les installations et travaux divers suivants :

   - Les parcs d'attraction,

- Les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,

4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.

5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

II. <u>Dans les secteurs inondables et paysagers remarquables</u>

1. Toutes les constructions, installations, ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévues à l'article 2.

2. <u>Concernant les murs à préserver</u> :
La démolition ou la dénaturation des murs

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. <u>Hors secteur inondable et hors secteur paysager remarquable</u>

1. Les démolitions ayant été accordées par un permis de démolir ;
En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être préservée.
L'autorisation pourra être assortie de conditions particulières, telle que l'implantation à l'alignement d'une clôture pleine en maçonnerie.

2. Les affouillements et exhaussements du sol justifiés par une construction, une installation ou un aménagement autorisés ou par des recherches archéologiques.

3. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont intégrés dans des bâtiments existants.

II. <u>Dans le secteur inondable</u>

1. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaire aux aménagements hydrauliques.

2. Les ouvrages suivants : les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins) sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation.

3. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée* des constructions existantes sous réserve que le niveau de plancher inférieur de toute construction nouvelle soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

* voir glossaire

III. Dans le secteur paysager remarquable

1. Un abri de jardin par unité foncière sous les réserves suivantes :
   – qu'il n'excède pas 15 m² d'emprise au sol
   – qu'il présente des façades en bois et une toiture en tuiles.

Concernant les murs à préserver

2. Les travaux d'entretien des murs à préserver sous réserve de ne pas les dénaturer. La démolition de ces murs n'est autorisée que s'ils présentent un danger pour la sécurité publique ou si un nouvel alignement est prévu. Dans les deux cas ils devront être reconstruits.
   Ces murs pourront être percés d'une ouverture pour créer un accès à condition qu'il n'existe pas d'autre possibilité d'accès et que l'ouverture réalisée n'excède pas une largeur de 5 mètres.

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Le permis de construire 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.

4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

   - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

   - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie :

Dans toute la zone

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

2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle 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.

3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UA : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Réseau d'eau

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

II. Réseau d'assainissement

1. Eaux usées

1.1. Eaux usées domestiques

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

1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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.

2. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas 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) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

ARTICLE 5 UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Cas des emprises publiques de circulation

I. Dispositions générales

Dans les secteurs UAa et UAc

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit :
- à l'alignement,
- suivant la ligne des constructions existantes.
  En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiment, soit être implantée entre ces deux limites.

Lorsqu'il existe déjà une construction à l'avant de la parcelle, les constructions et installations pourront s'implanter à l'arrière dans la limite d'une profondeur maximum de 60 mètres par rapport à la voie publique desservant le terrain.

Dans le secteur UAb

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiment, soit être implantée entre ces deux limites.

II. Dispositions particulières

Dans le secteur UAa

L'implantation à l'alignement ou suivant la ligne des constructions existantes n'est pas imposée le long de la rue de Bussière, ruelle des Sports, et la rue St Nicolas ;

Dans le secteur UAb

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

2. Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

Dans le secteur UAc

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux terrains situés à la fois coté Ouest de la rue Principale et Sud de la rue des Sapins où les constructions pourront s'édifier en retrait de la voie publique en respectant une logique d'implantation en gradins.

Dans toute la zone

Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

1. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

2. Aux terrains touchés par plus d'une voie ; dans ce cas le bâtiment s'implantera sur la ligne de construction de la voie principale ou en bordure de laquelle la ligne de construction est prédominante.

3. A la reconstruction d'un bâtiment dans un délai de 5 ans à compter du sinistre qui l'a détruit.

4. Aux constructions et installations ayant une emprise au sol inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

Démolitions :

5. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être préservée. L'autorisation pourra être assortie de conditions particulières, telle que l'implantation à l'alignement d'une clôture pleine en maçonnerie.

Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

Non réglementé

Cas des cours d'eau

I. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des canaux et fossés et 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

II. Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

1. A la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

2. Aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

3. Aux constructions, travaux et installations:
   - nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du canal,
   - ou d'initiative publique destinées à la mise en valeur patrimoniale des canaux et cours d'eaux,
   - ou aux ouvrages hydrauliques d'initiative publique.

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

I. Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois, la construction peut être implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupf*).

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

(*) voir glossaire

2. lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent article, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE 8 UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS...

Non réglementé.

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

I. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol, y compris la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

II. Dispositions générales

Dans les secteurs UAa et UAc

A. Dans la bande comprise entre 0 et 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques desservant le terrain :

Non réglementé

B. Dans la bande comprise entre 25 et 60 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques desservant le terrain :

L'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de cette portion de terrain.

En cas de réalisation d'unités bâties excédant 140 m², des décrochements dans le plan des façades devront être réalisés.

Dans le secteur UAb

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

III. Dispositions particulières

Dans le secteur UAb

1. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux unités foncières inférieures à 250 m².

2. Pour les terrains occupés par des bâtiments à usage hôtelier et/ou de restauration, l'emprise au sol maximale des bâtiments est portée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

3. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas d'extension limitée (*) d'un bâtiment existant non conforme aux règles générales.

Dans le secteur UAc

4. Les dispositions générales ne s'appliquent pas au terrains situés à la fois côté Ouest de la rue Principale et Sud de la rue des Sapins.

ARTICLE 10 UA : HAUTEURS

I. Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

II. Dispositions générales

Dans le secteur UAa

A. Dans une bande comprise entre 0 et 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques desservant le terrain :

   La hauteur maximale est fixée à 11 mètres au faîtage.

B. Dans une bande comprise entre 25 et 60 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques desservant le terrain :

   La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

(*) voir glossaire

C. Au-delà
La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne pourra excéder celle de la construction existante au faîtage et à la gouttière.

Dans le secteur UAb

La hauteur maximale est fixée à 11 mètres au faîtage.

Dans le secteur UAc

Les hauteurs maximales au faîtage ne pourront excéder les hauteurs définies au document graphique ci-joint.

Dans toute la zone

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 (deux) mètres, sauf en cas de porche.

III. Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

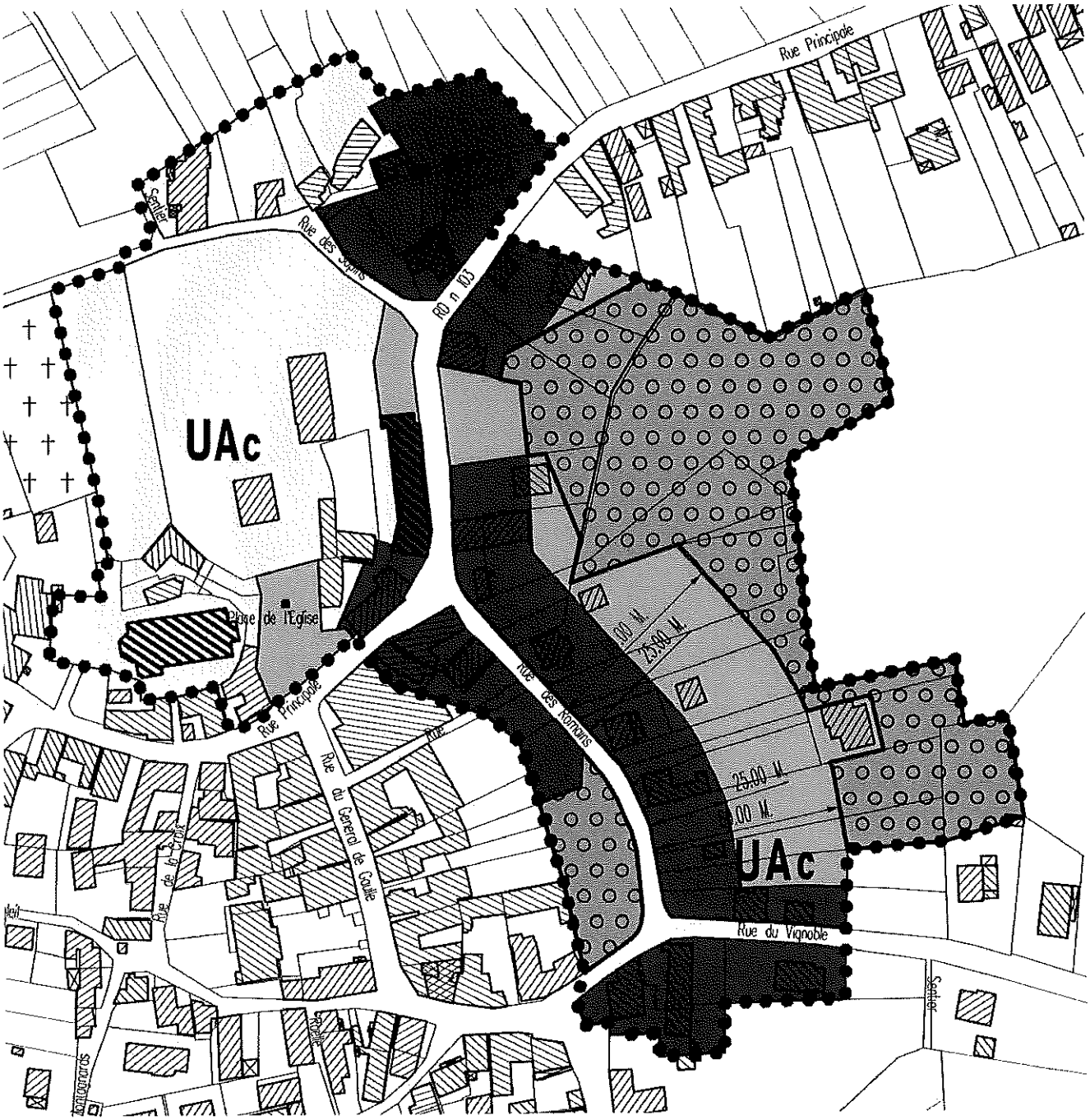
1. Aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

2. Aux bâtiments nécessaires aux services publics,

3. En cas de reconstruction à l'identique (implantation et volume extérieur identique) d'un bâtiment sinistré réalisé dans un délai de 5 ans après le sinistre,

4. Aux aménagements, transformations ou extensions des hôtels existants non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, la hauteur maximale des extensions pourra être égale à celle du bâtiment existant, comptée à partir du niveau NGF du faîtage existant.

HAUTEURS ADMISES DANS LE SECTEUR UAc



HAUTEURS ADMISES

- ESPACE PUBLIC NON RÉGLEMENTÉ
- JARDINS INCONSTRUCTIBLES À PRÉSERVER
- HAUTEUR LIMITÉE À 7.00 M. AU FAÎTAGE
- HAUTEUR LIMITÉE À 9.00 M. AU FAÎTAGE
- HAUTEUR LIMITÉE À 10.00 M. AU FAÎTAGE

N

0 50 100 150 M.

Révision du PLU d'OTTROTT
Règlement
Approbation

Juin 2005

ARTICLE 11 UA: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

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

Toitures

2. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la terre cuite.

3. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 52°.

5. Les toitures tronquées à leur sommet (sans faîtage) sont interdites.

Clôtures sur rue

4. Les clôtures doivent s'inspirer des modèles traditionnels en usage dans le vieux village (murs pleins,…)
Les murs pleins sont réalisés en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades ou en moellons.
Ils comportent un chaperon en tuiles ou en grés des Vosges.

Clôtures sur limites séparatives

5. Les haies monospécifiques d'essences non locales sont interdites (thuyas, lauriers,..).

6. Au-delà d'une profondeur de 25 mètres comptée à partir de la voie publique desservant le terrain et dans le secteur paysager remarquable (à l'exception des murs à protéger):
Les clôtures éventuelles doivent exclusivement être constituées d'un grillage sobre à larges mailles.

II. Dispositions particulières

1. Les pentes des toits ne sont pas réglementées pour :
   - les bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2, 50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et une emprise au sol de 25 m² ;
   - les bâtiments nécessaires aux services publics.

2. La règle relative à la pente minimale des toits ne s'applique pas aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sous réserve que le projet s'harmonise avec la construction existante.

ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

II. Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement jointe en annexe

III. Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs UAa et UAc

A. Dans une bande comprise entre 25 et 60 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique desservant le terrain, hors secteur paysager remarquable :

   Des plantations en pleine terre doivent être maintenues sur 30% de la superficie du terrain compris dans cette bande.

B. Dans le secteur paysager remarquable :
   1. Les jardins et vergers existants doivent être maintenus.
   2. La couverture végétale en pleine terre doit être maintenue (à l'exclusion des surfaces imperméabilisées existantes).

Dans le secteur UAb

Non réglementé

ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Dans les secteurs UAa et UAb

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à
- 0,8 dans le cas général
- 1,5 pour les bâtiments à usage hôtelier, de restauration et de stationnement.

Dans le secteur UAc

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est divisée en cinq secteurs UBa, UBb, Ubc, UBd et Ubj présentant des caractéristiques différentes.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir).

Cette zone identifie un secteur soumis à des risques d'inondation dans lequel s'appliquent des dispositions particulières.

ARTICLE 1 UB: OCCUPATIONS ET DE L'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

I. En dehors du secteur inondable

Dans les secteurs UBA, UBb, UBc et UBd

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone urbaine.

2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

3. Les installations et travaux divers suivants :
   - Les parcs d'attraction,
   - Les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2,
   - Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,

4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.

5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Dans le secteur UBj :

1. Toutes les constructions et installations,
2. Les aires de stationnement,
3. Les exhaussements, affouillements et dépôts quels que soient leur dimension et leur nature.

II. <u>Dans le secteur inondable</u>

Toutes les constructions, installations, ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. <u>Hors secteur inondable</u>

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc et UBd,

1. Les affouillements et exhaussements du sol justifiés par une construction, une installation ou un aménagement autorisés ou par des recherches archéologiques.

2. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont intégrés dans des bâtiments existants.

Dans le secteur UBj

1. Les affouillements et exhaussements du sol justifiés par les constructions autorisées.
2. Les piscines découvertes.

II. <u>Dans le secteur inondable</u>

1. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaire aux aménagements hydrauliques.

2. Les ouvrages suivants : les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins) sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation.

4. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée (*) des constructions existantes sous réserve que le niveau de plancher inférieur de toute construction soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Le permis de construire 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.

4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

   - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

   - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus ;

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

(*) voir glossaire

II. Voirie

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

2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle 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.

3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UB : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Réseau d'eau

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

II. Réseau d'assainissement

1. Eaux usées

1.1. Eaux usées domestiques

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

Concernant les cas d'exception, les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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.

2. Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas 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) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

ARTICLE 5 UB : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Cas des emprises publiques de circulation

I. Dispositions générales

Dans les secteurs UBa, UBc, UBd et UBj

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes , à modifier ou à créer.

Dans le secteur UBb

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 3 et 8 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer sans dépasser une profondeur de 30 mètres comptés à partir du même alignement.

2. Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, seules les piscines non couvertes peuvent être édifiées.

3. 60 % de la longueur de la façade sur rue devra être orientée parallèlement à la rue.

(*) voir glossaire

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas:

1. Aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la voie.

2. Aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. Néanmoins, dans le secteur UBb, au-delà de la profondeur de 30 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie, les extensions limitées (*) des constructions existantes sont admises.

3. Aux constructions et installations (dont un logement de fonction au maximum) liées et nécessaires aux activités hôtelières et de restauration existantes sur l'unité foncière. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies.

4. Aux constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur l'unité foncière. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies. Cependant, les logements ne sont pas admis au-delà de la profondeur 30 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

5. Aux bâtiments annexes tels que garages et remises à édifier sur des terrains pentus et dont la déclivité est supérieure à 15%. Dans ce cas, le recul par rapport à la voie peut être ramené à 1,50 mètre.

6. Aux constructions situées en limite ou en retrait des emprises publiques piétonnes.

7. A la reconstruction d'un bâtiment dans un délai de 5 ans à compter du sinistre qui l'a détruit.

Cas des cours d'eau

I. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges du canal et 5 mètres des berges des autres cours d'eau.

II. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

1. A la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.

2. Aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

3. Aux constructions, travaux et installations:
   - nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du canal,

(*)Voir glossaire

- d'initiative publique destinées à la mise en valeur patrimoniale des canaux et cours d'eaux,
- destinés à des ouvrages hydrauliques d'initiative publique.

Cas des voies ferrés

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

I. Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux bâtiments jointifs ou aux maisons en bande,

2. Aux bâtiments n'excèdant pas une hauteur de 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, 4 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 25 m². Ces bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

3. Aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

I. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol, y compris la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

II. Dispositions générales

Dans les secteurs UBa et UBd

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

III. Dispositions particulières

Dans les secteurs UBa et UBd

1. Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions s'implantant sur des unités foncières inférieures à 250 m².

2. En cas d'extension limitée (*) d'un bâtiment existant non conforme aux dispositions générales.

ARTICLE 10 UB : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

I. Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

II. Dispositions générales

Dans les secteurs UBa, UBb et UBd

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBc

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

III. Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

3. Aux bâtiments nécessaires aux services publics.

(*) voir glossaire

3. En cas de reconstruction à l'identique (implantation et volume extérieur identique) d'un bâtiment sinistré réalisé dans un délai de 5 ans après le sinistre.

4. Aux aménagements, transformations ou extensions des hôtels existants non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, la hauteur maximale des extensions pourra être égale à celle du bâtiment existant, comptée au faîtage.

ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

Dans toute la zone

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

Toitures

2. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la terre cuite.

3. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 52°.
Dans le secteur UBd, la pente minimale des toits est réduite à 30° pour les constructions à usage d'activité.

4. Les toitures tronquées à leur sommet (faîtage) sont interdites.

Clôtures

5. La réalisation des clôtures est facultative.

6. Les hauteurs sont calculées à partir du niveau fini de la voie.

7. Les haies monospécifiques d'essences non locales sont interdites (thuyas, lauriers,..).

Clôtures sur rue

8. Elles sont soit :
- composées de plantations n'excédant pas une hauteur de 1,50 mètre ;
- formées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre pouvant être surplombé soit de grillage, soit de fer forgé, soit d'une palissade en bois.

9. Les murs de clôtures servant de mur de soutènement peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Clôtures sur limites séparatives

10. Elles sont soit :
- composées d'une haie,
- formées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel pouvant être surplombé soit de grillage, soit de fer forgé, soit d'une palissade en bois.

11. La hauteur maximale est fixée à 2 mètres

Dans le secteur UBb

12. Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra excéder une hauteur de 1,20 mètre par rapport au niveau fini de la voie

II. Dispositions particulières

Dans toute la zone

1. Les pentes des toits ne sont pas réglementées pour :
- les bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2, 50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et une emprise au sol de 25 m² ;
- les bâtiments nécessaires aux services publics.

2. La règle relative à la pente minimale des toits ne s'applique pas aux aménagements, transformations et extensions des constructions existantes non conformes à cette règle sous réserve que le projet s'harmonise avec la construction existante.

ARTICLE 12 UB: STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

II. Normes de stationnement

Se reporter à la grille jointe en annexe

III Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur UBb

Au–delà d'une profondeur de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer desservant le terrain :

Des plantations en pleine terre doivent être maintenues sur 60% de la superficie du terrain comprise dans cette partie du terrain.

ARTICLE 14 UB: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Dans toute la zone

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone déjà partiellement urbanisée et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter.

La zone UE est divisée en deux secteurs :
- Le secteur UEa est réservé aux équipements publics ou collectifs,
- Le secteur UEb situé dans la vallée de l'Ehn est dédié aux équipements de loisirs, touristiques, à l'hôtellerie restauration et à d'autres formes d'hébergement touristique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans toute la zone

1. Les constructions à usage d'habitation, d'activité, de service, d'équipements, d'entrepôts commerciaux.

2. Les installations et travaux divers suivants :

   - Les parcs d'attractions ouverts au public,
   - Les dépôts de véhicules,
   - Les garages collectifs de caravanes,
   - Les affouillements et exhaussement du sol.

3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

6. Le stationnement de caravanes isolées ;

Dans le secteur UEa

Les constructions à usage d'hôtel

ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

1. Les équipements publics,

2. Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,

Dans le secteur UEa

Les locaux à usage d'habitation sous réserve qu'ils soient destinés à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable,

Dans le secteur UEb

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux hôtels, aux restaurants, à l'hébergement des touristes et vacanciers à l'exception des modes d'hébergement spécifiquement interdits à l'article 1;

2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux équipements et établissements de loisirs.

3. Les locaux à usage d'habitation sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

    - qu'ils soient destinés à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence sur place est indispensable,
    - qu'ils n'excèdent pas le nombre de 2 logements par établissement,
    - qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activités.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE - ACCÈS ET VOIRIE

I. Accès

Dans toute la zone

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Le permis de construire 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 la nature et de l'intensité du trafic.

4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

Dans le secteur UEb

Les constructions et installations existantes et nouvelles doivent être desservies à partir des accès existants. Aucun accès supplémentaire sur la RD 426 et la RD 35 ne sera autorisé.

II. Voirie

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

2 La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle 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.

3 Voies en impasse nouvelles : elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Réseau de distribution d'eau

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

II. Réseau d'Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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 à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

En cas 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) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cas des emprises publiques de circulation

I. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

II. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

1. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent s'implanter soit à l' alignement, soit à une distance au moins égale à 1 mètre.

   Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent article, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. aux aménagements, transformations, extensions ou surévaluations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Cas des cours d'eau

I. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres des berges des cours d'eau.

II. Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- A la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.
- Aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- Aux constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du canal, ainsi qu'aux installations publiques destinées à la mise en valeur patrimoniale des canaux et cours d'eaux.

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

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

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

L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tout points nécessaires.

ARTICLE 9 UE - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

II. Dispositions générales

Dans le secteur UEa

Non réglementé

Dans le secteur UEb

La hauteur maximale est fixée à 11,00 mètres au faîtage.

III. Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments nécessaires aux services publics.

- Aux aménagements, transformations ou extensions des hôtels existants non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, la hauteur maximale des extensions pourra être égale à celle du bâtiment existant, comptée au faîtage.

ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone

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

Dans le secteur UEb

Toitures

2. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la terre cuite.

3. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 52°.

4. Les toitures tronquées à leur sommet sont interdites

II. Dispositions particulières

Les pentes des toits ne sont pas réglementées pour :

- Les bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2, 50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et une emprise au sol de 25 m² ;
- Les bâtiments nécessaires aux services publics.

ARTICLE 12 UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

II. Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement jointe en annexe

III. Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession d' une durée minimum de 15 ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

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

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Dans les secteurs UEa et UEb

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est divisée en 2 secteurs de zone situés en des lieux différents:
- le secteur IAU1 situé au lieu-dit STEINACKER
- le secteur IAU2 situé aux lieux-dits ZICHMATTEN, GEISENSPRUNG

Cette zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article et/ou au document « orientations d'aménagement ».

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IAU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2- paragraphe I, à l'exception :**

   - des voies de circulation, des réseaux d'intérêt général ainsi que des constructions et installations (classées ou non) nécessaires à leur exploitation sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination ultérieure de ces zones et leur aménagement cohérent.

2. **Les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles qui satisfont aux conditions spéciales visées à l'article 2-paragraphe II**

   2.1 Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions

et les ouvrages existants ou prévus au P.O.S. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.

2.2 Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

2.3 Les entrepôts commerciaux,

2.4 Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,

2.5 Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.

2.6 L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

2.7 Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisir.

2.8 Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Conditions de l'urbanisation

1. Conditions générales

1.1 L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :

- soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
- soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone ;
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone.

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

1.3 La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant notamment aux conditions particulières définies ci-dessous.

1.4 Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

2. Conditions particulières par secteurs

Dans le secteur IAU1

2.1 L'opération doit couvrir l'intégralité de la zone

Dans le secteur IAU2

2.2 Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 ha.

2.3 Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

2.4 Le terrain d'opération doit être contiguë aux voies existantes ou programmées à court terme.
La conception de l'opération doit être compatible avec le schéma d'aménagement qui figure dans les orientations d'aménagement.

2.5 L'urbanisation doit débuter en aval du site en bordure de l'emplacement réservé A 10.
La localisation des opérations successives devra suivre une logique gravitaire de façon à mettre en place un réseau de drainage des eaux superficielles et souterraines sur l'ensemble de la zone. L'exutoire de ce réseau se situera au droit de l'emplacement réservé A10.

II. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admises sous condition spéciale :

Dans toute la zone

Les affouillements et exhaussements du sol justifiés par une construction, une installation ou un aménagement autorisés ou par des recherches archéologiques.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU : ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Dans toute la zone

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Le permis de construire 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.

4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

   - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

   - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II. Voirie

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

2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle 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.

3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 IAU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Réseau d'eau

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

II. Réseau d'assainissement

1. Eaux usées

1.1. Eaux usées domestiques

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

1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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.

2. Eaux pluviales

En cas 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) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

ARTICLE 5 IAU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 IAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Cas des emprises publiques de circulation

I. Dispositions générales

Dans le secteur IAU1

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes , à modifier ou à créer.

Dans le secteur IAU2

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les façades des constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 3 et 6 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer sans dépasser une profondeur de 25 mètres comptés à partir du même alignement.

1. Au-delà de cette profondeur de 25 mètres, seules les piscines non couvertes sont autorisées.

3. 60% de la longueur de la façade sur rue devra être orientée approximativement parallèlement à la rue.

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre.

2. aux bâtiments annexes tels que garages et remises à édifier sur des terrains pentus et dont la déclivité est supérieure à 15%. Dans ce cas, le recul peut être ramené à 1,50 mètre.

Modification N°1
Approbation juin 2015

ARTICLE 7 IAU : IMPLANTATTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Dispositions générales

Dans toute la zone

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

II. Dispositions particulières

Dans toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux maisons en bande ou aux maisons jumelées qui peuvent s'implanter sur limites latérales
2. Aux bâtiments jointifs (y compris par le biais d'une pergola), qui pourront s'implanter sur deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la construction sur une des deux limites séparatives latérales, ne pourra être admise que s'il s'agit d'une construction annexe de la construction principale d'une emprise de maximale de 25 m² (ou 40m²s'il s'agit d'un garage double) et qu'elle ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de la toiture ou 4 mètres au faîtage

2. Aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

3. Aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, 4 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 25 m². Ces bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE 8 IAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 IAU : EMPRISE AU SOL

I. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol, y compris la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

II. Dispositions générales

L'emprise au sol cumulée des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 IAU : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

I. Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

II. Dispositions générales

Dans toute la zone

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

III. Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

2. Aux aménagements, transformations ou extensions des hôtels existants non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, la hauteur maximale admise du projet d'extension es égale à la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE 11 IAU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

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

Toitures

2. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la terre cuite.

3. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 52°.

4. Les toitures tronquées à leur sommet (faîtage) sont interdites.

II. Dispositions particulières

Les pentes des toits ne sont pas réglementées pour :
- Les bâtiments n'excédant pas une hauteur de 3 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et une emprise au sol de 25 m² ou 40m² en cas de garage double ;
- Les bâtiments nécessaires aux services publics.

ARTICLE 12 IAU: STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

II. Normes de stationnement

Voir grille jointe en annexe

III Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,

- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,

- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 13 IAU: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone :

Les plantations en pleine terre doivent couvrir au minimum 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 14 IAU: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Dans toute la zone

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone IIAU est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après qu'elle aura été ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU.

La zone IIAU est divisée en deux secteurs de zone :

- Le secteur IIAU1 situé en des lieux géographiques différents
- Le secteur IIAU2 situé au lieu-dit HOELTZELSTUECKER

Le secteur IIAU1 est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Le secteur IIAU2 est réservé aux équipements de loisirs, touristiques, à l'hôtellerie, la restauration et à d'autres formes d'hébergement touristique.

Cette zone IIAU repère « un élément paysager remarquable » (thalweg boisé) identifié par une trame sur le plan dans laquelle s'appliquent des dispositions particulières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A. Dispositions applicables dès l'approbation du PLU

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2-paragraphe 1.

B. Dispositions applicables lors de l'ouverture à l'urbanisation

I. En dehors du secteur paysager remarquable :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2- paragraphe B.1.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2-paragraphe B-2.

2.1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.L.U. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables.

2.2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

2.3. Les installations et travaux divers suivants :
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,

2.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.

2.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

2.6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

II. <u>Dans le secteur paysager remarquable</u>

Toutes les constructions, installations, ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature à l'exception de ceux prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A. Dispositions applicables dès l'approbation du PLU

<u>En dehors du secteur paysager remarquable</u>

Les voies de circulation, les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations (classées ou non) nécessaires à leur exploitation sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination ultérieure de ces zones et leur aménagement cohérent.

B. Dispositions applicables lors de l'ouverture à l'urbanisation

1. Conditions de l'urbanisation

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

1.2. La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone

1.3. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Dans toute la zone

Les affouillements et exhaussements du sol liés aux utilisations et occupations du sol ou aménagements admis dans la zone ainsi que ceux liés aux recherches archéologiques.

Dans le secteur paysager remarquable :

Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 IIAU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Réseau de distribution d'eau

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

II. Réseau d'Assainissement

1. Eaux usées

1.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

1.2 Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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 à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales :

En cas 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) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IIAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cas des emprises publiques de circulation

I. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre.

2. aux bâtiments annexes tels que garages et remises à édifier sur des terrains pentus et dont la déclivité est supérieure à 15%. Dans ce cas, le recul peut être ramené à 1,50 mètres.

3. aux constructions situées en limite ou en retrait des emprises publiques piétonnes.

Cas des cours d'eau

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau permanents et temporaires.

ARTICLE 7 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'accès des véhicules de lutte contre l'incendie doit être assuré à tout points nécessaires.

ARTICLE 9 IIAU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 IIAU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

II. Dispositions générales

Dans le secteur IIAU1

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faîtage.

Dans le secteur IIAU2

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 IIAU - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

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

ARTICLE 12 IIAU - STATIONNEMENT DES VEHICULES

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

II. Normes de stationnement

Se reporter à la grille jointe en annexe

ARTICLE 13 IIAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est divisée en trois secteurs de zone :

- Le secteur Aa à protéger pour son potentiel agronomique et constructible pour les besoins des exploitations agricoles.
- Le secteur Ab à protéger pour son potentiel agronomique.
- Le secteur Ac à protéger pour son potentiel agronomique viticole (vignes classées en AOC).
- Le secteur Ad constructible pour les besoins des exploitations agricoles, les habitations y étant néanmoins interdites.

Rappels

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311.1 du Code Forestier.

ARTICLE 1A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

1. Les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement hôtelier, d'activités de toute nature, de services, d'équipement, de loisir.

2. Les abris et hangars de toute nature.

3. Les lotissements.

4. Le stationnement des caravanes isolées,

5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, quels que soient leur capacité et leur dimensionnement.

6. Les installations et travaux divers suivants :

   - Les parcs d'attraction,
   - Les aires de jeux et de sports,
   - Les garages collectifs de caravanes,
   - Les aires de stationnement sauf celles visées à l'article 2.

7. L'ouverture ou l'extension des carrières, gravières ou étangs.

8. Les dépôts de toutes natures, les déchets sans rapport avec le caractère de la zone, les dépôts et carcasses de véhicules, à compter du premier véhicule.

9. Les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

1. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.

2. L'aménagement et l'adaptation de l'infrastructure routière et ferroviaire existante.

3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone.

4. Les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé.

5. L'édification de bâtiments annexes aux habitations admises (garages, remises, abris de jardins,…).

Dans le secteur Aa

1. Les constructions, installations et dépôts directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les locaux de vente de détail des produits de l'exploitation

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

   - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister;
   - qu'elles soient nécessaires aux chefs d'exploitation ;

   Le nombre de logements est limité à deux par exploitation agricole.

3. Les gîtes ruraux, avec un maximum de deux logements, rattachés à une exploitation agricole existante sur le terrain.

Dans les secteurs Aa et Ab

Les abris de jardins et ruchers dont la hauteur est inférieur à 2,50m à la faîtière et n'excédant pas une emprise au sol de 10 m².

Dans le secteur Ad

Les constructions, installations et dépôts directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Il peut également 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.

4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

   – à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies,
   – à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

5. Il ne sera autorisé qu'un seul accès sur les routes départementales pour la desserte des constructions autorisées.

II. Voirie

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

2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

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

3. 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.

II. Assainissement

1. Eaux usées

1.1. Eaux usées domestiques

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

1.2. Eaux usées non domestique

Les eaux usées 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 à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Elles doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cas des emprises publiques de circulation

I. <u>Dispositions générales</u>

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des voies.

II. <u>Dispositions particulières</u>

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc...

Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation, doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des chemins.

Cas des voies ferrées

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

I. 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 3 mètres.

II. Dispositions particulières

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative avec la propriété de la voie ferrée qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 8 mètres.

2. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres si cette limite se superpose à une limite de zone U ou AU.

3. Les dispositions générales ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment dans un délai de cinq ans à compter du sinistre qui l'a détruit.

4. Les constructions et installations inférieures à 20m nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public tels que les postes de transformation électrique doivent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Mode de calcul

1. La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

II. Disposition générale

La hauteur maximale totale est fixée à 10 mètres.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

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

Couleurs

2. L'usage de coloris neutres est requis. Les teintes vives ou le blanc sont proscrits.

Toitures

3. Les toitures plates sont interdites

Clôtures

4. Les clôtures éventuelles devront être sobres et discrètes. Elles pourront être constituées de fil ou grillages métalliques soutenus par des poteaux.
Elles pourront également être constituées d'une haie vive composée d'essences variées.

5. Les haies mono spécifiques de conifères (dont les thuyas) sont interdites.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

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

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, non desservie par des équipements publics et qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Globalement, les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur sont très limitées.

Elle est divisée en six secteurs de zone :

- Le secteur Na, secteur inconstructible qui correspond essentiellement au massif boisé, aux prés et vergers à l'Ouest du village et aux prairies et fond de vallée de l'Ehn. Il couvre des espaces qui présentent un intérêt paysager, écologique et faisant l'objet d'une exploitation forestière ;

- Le secteur Nb, secteur faiblement constructible autorisant les abris de jardins et les aires de jeux ;

- Le secteur Nc, secteur couvrant les anciennes carrières. Il est exclusivement destiné à la mise en sécurité du site;

- Le secteur Nd, situé à l'avant des anciennes carrières et autorisant le stockage du matériaux provenant de la carrière ;

- Le secteur Ne, réservé aux équipements publics légers (aires de jeux, de pique-nique) et aux parkings ;

- Le secteur Np, secteur inconstructible qui correspond à la zone naturelle en cœur de village, comprenant le Parc du Windeck inscrit en espaces boisés classés et son prolongement. Il est à protéger en raison de son intérêt écologique, paysager et historique.

Cette zone identifie trois types d'espaces délimitant des espaces dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières plus restrictives:

- Le secteur soumis à des risques d'inondation,
- Les espaces boisés classés,
- Le secteur de protection des captages d'eau.

Rappel

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 :

I. Dans les secteurs de protection des captages d'eau potable

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures et de toutes dimensions.

II. Dans le secteur inondable

Toutes les constructions, installations, ouvrages ainsi que tous les remblais et dépôts quels que soit leur dimension et leur nature.

III. Dans les espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection du parc.

IV. Ailleurs

1. Les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement hôtelier, d'activités de toute nature, de services, d'équipement, de loisir.

2. Les abris et hangars de toute nature.

3. Les lotissements.

4. Le stationnement de caravanes isolées.

5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, quels que soient leur capacité et leur dimensionnement.

6. Le stationnement des caravanes isolées

7. Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attraction,
   - les aires de jeux et de sports,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les aires de stationnement.

8. L'ouverture ou l'extension des carrières, gravières, étangs.

9. Les dépôts de toutes natures, les déchets sans rapport avec le caractère de la zone, les carcasses de véhicules, à compter du premier véhicule.

9. Les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 2 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Dans le secteur de protection des captages d'eau potable

Les occupations et utilisations du suivantes sous réserve du respect de prescriptions spéciales destinés à se prémunir des risques de pollution des eaux :

1. L'aménagement, la transformation ou l'extension limitée à 30% de la surface bâtie (surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du présent document) des constructions existantes.

2. Les réseaux d'eau, de gaz, électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à leur exploitation.

3. Les réseaux d'assainissement, d'épandage ou d'infiltration d'eaux usées autorisés par les arrêtés préfectoraux protégeant les captages.

4. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

5. Les constructions, installations, ouvrages strictement liés et nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages

6. Les aires de stationnement ouvertes au public.

7. Les kiosques en bois pour promeneurs et les ruchers d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une superficie maximale de 10 m².

8. Les constructions et travaux nécessaires aux fouilles archéologiques et aux restaurations des sites archéologiques et historiques.

9. L'aménagement des voies de communication existantes.

10. Les voies de circulation autorisées par les arrêtés préfectoraux protégeant les captages.

II. Dans le secteur inondable

1. Les ouvrages, installations et travaux d'initiative publique nécessaire aux aménagements hydrauliques.

2. Les ouvrages suivants : les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général (dont les infrastructures routières, ferrées et les chemins) sous réserve de ne pas perturber le champ d'inondation.

III. Dans les espaces boisés classés

Dans le secteur Np

1. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public

2. Les opérations inscrites en emplacement réservé

3. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la condition que l'extension soit inférieure à 50m² de surface hors œuvre brute par rapport à celle existante le jour de l'approbation du présent document.

IV. Ailleurs

Dans toute la zone

1. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.

2. L'aménagement et l'adaptation de l'infrastructure routière et ferroviaire existante.

3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone.

4. Les constructions, installations et ouvrages prévus en emplacement réservé.

5. La reconstruction d'un bâtiment dans un délai de vingt ans à compter du sinistre qui l'a détruit.

Dans le secteur Na

1. L'aménagement, la transformation ou l'extension limitée à 30% de la surface bâtie (surface hors œuvre brute existante à la date d'approbation du présent document) des constructions existantes.

2. Les aires de stationnement ouvertes au public

3. Les kiosques en bois pour promeneurs et les ruchers d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et d'une superficie maximale de 10 m².

4. Les bâtiments et travaux nécessaires aux fouilles archéologiques et aux restaurations sur des sites archéologiques et historiques.

Dans le secteur Nb

1. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public

2. Les bâtiments annexes aux habitations existantes sur la même unité foncière.

4. Les piscines découvertes

Dans le secteur Nc

1. Les travaux, les installations, les constructions et les ouvrages de toute nature à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité du site des carrières telle que définie par les arrêtés préfectoraux relatifs à la mise en sécurité du site de la carrière.

Dans le secteur Nd

1. Le stockage des matériaux provenant de la carrière,

2. Les travaux, installations et ouvrages nécessaires à ce stockage

Dans le secteur Ne

1. Les installations à usage d'équipements publics légers tels que les aires de jeux, de pique-nique,... ;

2. Les aires de stationnement des véhicules

Dans le secteur Np

1. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public

2. Les opérations inscrites en emplacement réservé

3. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes à la condition que l'extension soit inférieure à 50m² de surface hors œuvre brute par rapport à celle existante le jour de l'approbation du présent document.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Dans toute la zone

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3. Il peut également 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.

4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
   - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
   - à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6. Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour la desserte des constructions autorisées.

Dans le secteur Nb

Aucune construction ne peut prendre accès sur la RD 109.

II. Voirie

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

2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle, 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 réalisé par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

2. 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.

II. Assainissement

1. Eaux usées

1.1. Eaux usées domestiques

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

1.2. Eaux usées non domestique

Les eaux usées 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 à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales

Elles doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cas des emprises publiques de circulation

I. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise de toutes les voies, y compris les chemins ruraux ou chemins d'exploitation.

II. Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 2 mètres.

Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des chemins.

Cas des cours d'eau

I. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres (demande du SIVOM du Bassin de l'Ehn et POS en vigueur) des berges des cours d'eau.

II. Dispositions particulières

Cette disposition ne concerne pas les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du cours d'eau.

Cas des voies ferrées

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer devra être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Mode de calcul

1. La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

II. Disposition générale

1. La hauteur maximale totale est fixée à 10 mètres.

III. Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments du Mont St Odile. Leur hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Clôtures

2. Les clôtures éventuelles devront être sobres et discrètes.

3. Les haies mono spécifiques de conifères (dont les thuyas) sont interdites.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

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

Espaces boisés classés

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places (1)
- Pour les constructions à usage d'habitation	
- Pour les nouvelles constructions	
- Logement < 40m² de SHON	1 place
- Logement > 40 m² de SHON	2 places
- Pour les transformations, extension et changement d'affectation	
- Par nouveau logement créé	1 place
- Pour les résidences pour personnes âgées	1 place p. 5 logts
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques	1 place p. 5 lits
- Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons	
- Par chambre d'hôtel	0,5 place
- Par 10 m² de salle de restaurant ou débits de boissons	1 place
- Pour les constructions à usage de bureaux	
- Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1 place
- Pour les constructions à usage d'activités (2)	
- Par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette	1 place
- Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)	
- Par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette	1 place
- Pour les constructions à usage commercial	
- Par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette	1 place
Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire	1 place par classe
- Pour les équipements exceptionnels	
- Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la présente liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.	
- Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m².	

Révision du PLU d'OTTROTT

Liste des emplacements réservés

	Destination	Bénéficiaire	Emprise (en ares)
	A- LES VOIES PUBLIQUES		
A1	Elargissement à 5m d'emprise du chemin dit Schliffweg reliant les RD 35 et RD 426	Commune	0,01
A2	Elargissement à 5m d'emprise de la rue des Bergers entre la route de BOERSCH et le Schliffweg	Commune	2,45
A3	Aménagement de la rue des Champs	Commune	8,42
A4	Elargissement à 5m d'emprise de la rue du Lerchenberg à KLINGENTHAL	Commune	2,69
A5	Réserve de terrain pour l'aménagement d'un carrefour entre la RD 103 et la RD 854 à proximité de la Commune de SAINT-NABOR	Commune	1,12
A6	Aménagement d'un parking pour l'élargissement de la RD 426 à l'ouest de Klingenthal pour permettre en cas d'enneigement de monter les équipements spéciaux sur les véhicules.	Département	31,56
A7	Sans objet		
A8	Aménagement du carrefour RD 426 / RD 35	Commune	0,05
A9	Création d'un chemin piéton et cycliste de 5m d'emprise reliant le site des carrières à OTTROTT-LE-HAUT	Commune	25,24
A10	Création d'une amorce de la voie de desserte de 8m d'emprise de la zone AU au Lieu-dit « ZICHMATTEN »	Commune	3.16
A11	Création d'une amorce d'une voie de desserte de 8m d'emprise de la zone AU au Lieu-dit « ZICHMATTEN »	Commune	2,75

A12	Création d'une amorce de voie de desserte de 8 mètres d'emprise de la zone AU au lieu-dit « Geisensprung »	Commune	2,75
A13	Création d'un chemin piéton de 3m d'emprise	Commune	3,54
A14	Création d'un chemin piéton reliant la rue des Sapins au lotissement Eichwaeldel	Commune	13,95
A15	Aménagement d'un sentier piéton le long de la RD 426	Commune	6,39
A 16	Aménagement du carrefour entre la Route de Saint Nabor et la Rue des Romains	Commune	0,47
A 17	Elargissement de la rue des Juifs au niveau du carrefour de la rue des Sapins	Commune	0,18
	B- LES OUVRAGES PUBLICS		
B1	Création d'un espace vert avec des aires de jeux et de sports	Commune	102
	C- INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL		
C1	Extension du cimetière d'OTTROTT-LE-HAUT	Commune	19,41