

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Pays de La Petite Pierre

Règlement

Historique :

Choisissez un élément.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du Cliquez ici pour entrer une
date.

A Bouxwiller, le
M. Jean ADAM, le Président

Document de travail
Version du 18/04/2018

Assistant à Maîtrise
d'Ouvrage



Bureaux d'études

TITRE I^{er} DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II^e DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER.....	8
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	20
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	28
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF.....	32
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH.....	34
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ.....	37
CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP.....	41
CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT.....	43
CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	46
CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....	50
CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx.....	50
CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	50
CHAPITRE XIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUT.....	52
TITRE III^e DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	53
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A et au sous-secteur Ac.....	54
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et ses sous-secteurs NC, NF, NJ, NL, NT, NX.....	61

TITRE I^{ER} | DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ Les zones U :

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

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

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

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

UE : zone dédiée aux équipements publics.

UF : zone dédiée à de l'habitat générationnel ainsi qu'aux activités et services liés

UH : zone correspondant aux constructions implantées en second rideau

UJ : zone correspondant aux jardins des habitations

UP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

UT : zone dédiée au tourisme

UX : zone dédiée aux activités économiques

■ Les zones AU :

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

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.»

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

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

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

2AU : réserve foncière pour une vocation à dominante habitat

2AUT : réserve foncière dédiée au tourisme

■ Les zones A :

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

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

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

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

■ Les zones N :

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

Sont distinguées selon leurs spécificités les zones suivantes :

N : zone naturelle inconstructible

NC : secteur carriérable

NF : secteur de forêt

NJ : secteur de jardins hors trame urbaine

NL : secteur de loisirs

NT : secteur touristique hors trame urbaine

NX secteur d'activités économiques hors trame urbaine

■ **3.1 NUISANCES SONORES**

A compléter

■ **3.2. DEROGATIONS**

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

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

▪ Réseaux ouverts au public

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

▪ Accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR)

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

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

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

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

A restreindre uniquement en cas de sinistre ?

■ 3.4. PROTECTION DU PATRIMOINE

Protection du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art r.421-23 CU) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement Patrimoine (OAP)?

Protection du patrimoine naturel et paysager

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU aux documents graphiques sont à conserver, à valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

Mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement Patrimoine (OAP) ?

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

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

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

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une construction à destination d'exploitation agricole existante - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de		X	

	spectacles			
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			<p>Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liées à une construction à destination d'industrie. - et d'être implantées sur la même unité foncière. <p>Sont autorisées uniquement les activités artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elles soient non classées ou soumises au plus à déclaration (régime ICPE).</p>
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Usages et affectations du sol interdits :

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

~~— Ouvrage de production d'électricité à partir~~ **Autorisé**

~~o de l'énergie solaire au sol~~

~~o de l'énergie éolienne~~

~~— Ouvrage et accessoire des lignes de distribution d'énergie électrique/ Canalisation, ligne ou câble souterrain~~ **Autorisé**

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.

- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

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

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public, dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

ARTICLE UA2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

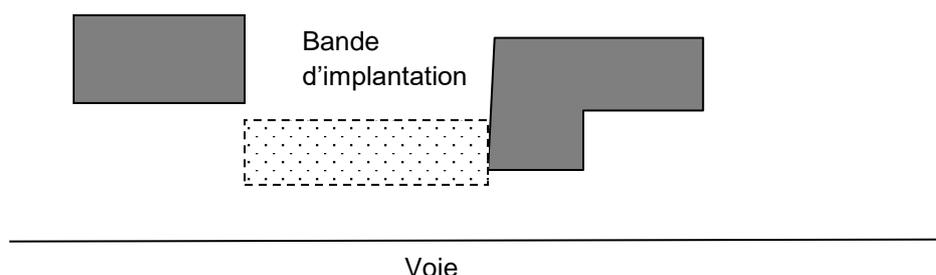
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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



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

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

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

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

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

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

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

UA3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

On placera le faitage des bâtiments principaux soit :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UA4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UA4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Interrogation générale concernant l'article 4.2-1 :

- uniquement bâtiment principal ? Construction principale ? cas des annexes ? juste les habitations ou également les activités ?

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

Forme et pente de la toiture

Les toitures de la construction principale à destination d'habitation seront à 2 pans. (pour clarifier : Les toitures terrasses et arrondies sont interdites.)

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

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

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

Aménagement de toiture

En façade sur rue tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies en toitures (par exemple les chiens assis, lucarnes, tours ou frontons, fenêtres de toit de type velux sont interdits mais les terrasses tropéziennes sont autorisées).

Sur la partie arrière de la construction (non visible de la rue), tous les aménagements de combles sont autorisés (en saillie, terrasse tropézienne,...).

Les aménagements des combles s'implanteront dans l'alignement des ouvertures en façade si techniquement possible.

Tous les aménagements de type tours sont interdits.

Orientation du faitage

Dans les rues identifiées sur les plans d'alignement joints, le faitage du bâtiment principal sera placé dans le sens de celui des bâtiments principaux voisins. Des dérogations seront possibles en angle de rue ou dans une rue courbe.

En façade sur rue, le faitage des extensions devra être traité dans la continuité longitudinale du faitage du volume principal.

Couverture

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

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

En façade sur rue, les dispositifs liés aux énergies renouvelables s'implanteront dans l'alignement des ouvertures en façade ou en ménageant un tableau.

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

UA4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Interrogation générale concernant l'article 4.2-2 :

- **uniquement bâtiment principal ? Construction principale ? cas des annexes ? juste les habitations ou également les activités ?**
- **OAP patrimoine ?**

A concevoir et valider : nuancier de couleurs : mixte des deux nuanciers du parc avec ajout de deux niveaux de tons supplémentaires à chaque teinte

Dessin général des façades sur rue

En façade sur rue les **ouvertures seront plus hautes que larges** à l'exception des baies en façade avant au niveau des combles (fenêtres d'attique), du sous-sol (sopiraux) ou d'élément traditionnel typique de type œil de bœuf. Cette disposition ne concerne pas les devantures des commerces ou services.

En façade sur rue, les **menuiseries** (volets, huisseries, portes et fenêtres), doivent avoir l'aspect du bois naturel ou suivre le **nuancier de couleur** en annexe de ce règlement.

Les **volets** seront conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport au nu des façades visibles depuis le domaine public

En façade sur rue, les encadrements de portes et de fenêtres en pierre devront être laissés apparents.

Les portes charretières, les linteaux droits ou cintrés des portes de granges, les éléments sculptés et les clefs de voûte datées devront être conservés et non dissimulés.

Il est interdit de murer partiellement ou totalement les portes de grange.

Interdire l'isolation par l'extérieur ?

Si l'appareillage du socle ou des murets est constitué de pierres taillées, il sera laissé apparent. Par contre les **soubassements** sont peints selon le **nuancier** joint en annexes lorsqu'ils sont marqués et enduits.

Les dispositifs de climatisation et pompes à chaleur ainsi que les paraboles sont interdites en façade sur rue et ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

En façade sur rue, sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre, ainsi que les saillies de balcons, loggias ou décrochement de façade.

Teinte des façades

La teinte des façades sera à choisir parmi les couleurs du **nuancier** en annexe de ce règlement.

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

Sont interdits :

- les façades en madriers ou rondins
- les recouvrements de tout ou parties de façades avec des bardages. (bardage bois attention aux granges, abris de jardins !!)
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

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

UA4-2-3 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLÔTURES

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

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

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

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

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

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

OAP patrimoine?

Travail d'inventaire à réaliser

Patrimoine bâti

Pour les éléments paysagers repérés au plan de règlement  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Patrimoine paysager

OAP Trame verte/Trame bleue?

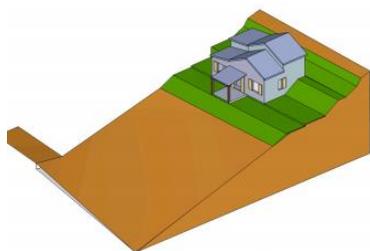
Travail d'inventaire à réaliser

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

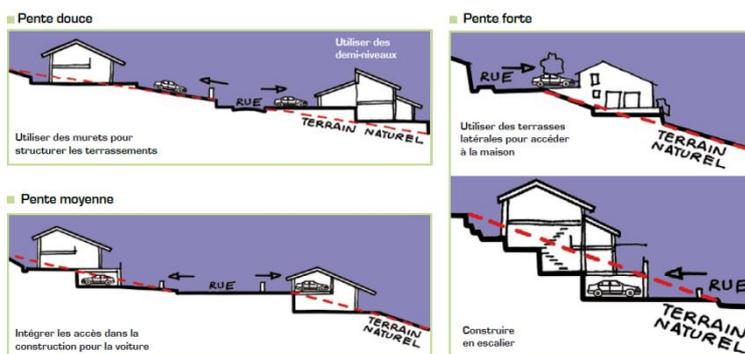
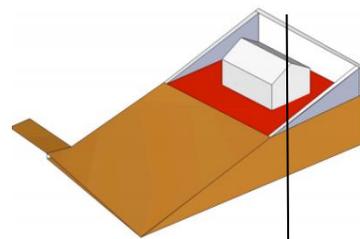
Intégration dans la pente

L'aménagement devra s'adapter à la pente en l'accompagnant, les terrassements excessifs sont interdits : **les terrassements et affouillements du sol sont limités à 2 mètres mesurés entre le terrain naturel et le niveau fini.**

Autorisé



Interdit



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

Pas de prescription.

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

UA5-1 | PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

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

OAP patrimoine ?

Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

OAP patrimoine ?

ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

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

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

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

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

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

Un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par unité foncière.

ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

		UB		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d’être liées à une construction à destination d’exploitation agricole existante - et d’être implantées sur la même unité foncière.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	X	
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	X	X	

	Salles d'art et de spectacles	X	X	
	Equipements sportifs	X	X	
	Autres équipements recevant du public	X	X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d'être liées à une construction à destination d'industrie. - et d'être implantées sur la même unité foncière. Sont autorisées uniquement les activités artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elles soient non classées ou soumises au plus à déclaration (régime ICPE).
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
 - o qu'elles n'entraînent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - o qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic de poids lourds,
 - o dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

- Le stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et dépôt de bois) est interdit

Usages et affectations du sol interdits :

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

~~— Ouvrage de production d'électricité à partir~~ **Autorisé**

~~o de l'énergie solaire au sol~~

~~o de l'énergie éolienne~~

~~— Ouvrage et accessoire des lignes de distribution d'énergie électrique/ Canalisation, ligne ou câble souterrain~~ **Autorisé**

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.

- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois

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

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Parc d'attraction / Golf
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.
- Aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public, dépôts de véhicules et garage collectif de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

ARTICLE UB2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

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

ARTICLE UB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

UB3-2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

UB3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

UB4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UB4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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

UB4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

UB4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Dessin général des façades sur rue

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

Teintes des façades

La teinte des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier en annexe de ce règlement.

Les soubassements sont peints selon le nuancier joint en annexes lorsqu'ils sont marqués et enduits.

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

Sont interdits :

- les façades en madriers ou rondins
- les recouvrements de tout ou parties de façades avec des bardages (bardage bois attention aux granges, abris de jardins !!)
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...)

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

UB4-3 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLÔTURES

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

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

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

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

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

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

OAP patrimoine?

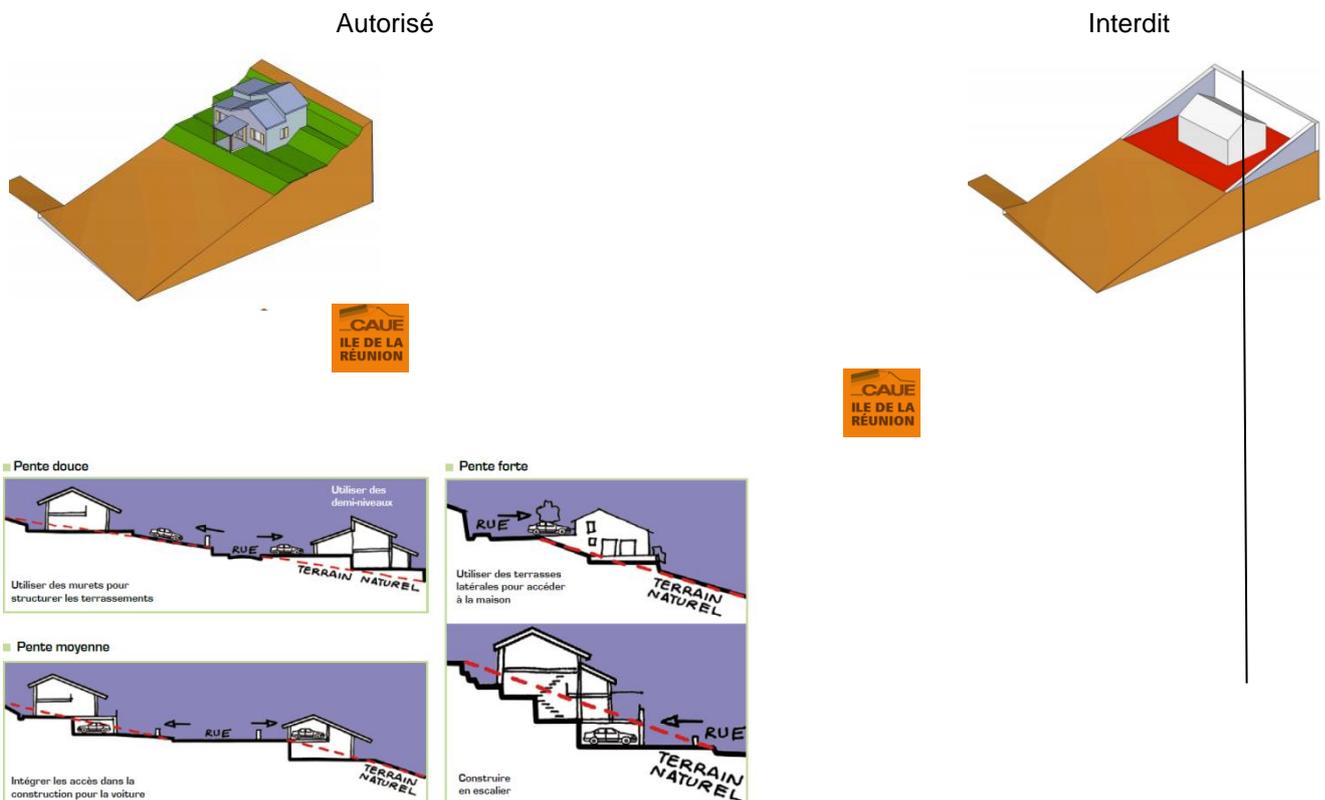
Travail d'inventaire à réaliser

Patrimoine paysager

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

Intégration dans la pente

L'aménagement devra s'adapter à la pente en l'accompagnant, les terrassements excessifs sont interdits : **les terrassements et affouillements du sol sont limités à 2 mètres mesurés entre le terrain naturel et le niveau fini.**



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

Pas de prescription.

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

UB5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

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

OAP patrimoine ?

Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

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

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

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

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

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

Pas de prescription.

OAP patrimoine ?

ARTICLE UB6 - STATIONNEMENT

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

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

IDEM UA

ARTICLE UB8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Attention aérodrome Pfalzweyer en UE.

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

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

		UE		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif
	Restauration			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif
	Cinéma			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif
	Equipements sportifs			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de l'investissement d'une puissance publique ou sous réserve d'un intérêt collectif
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

ARTICLE UE2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

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

ARTICLE UE3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pas de prescription

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

IDEM UA

UE3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

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

UE4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UE4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

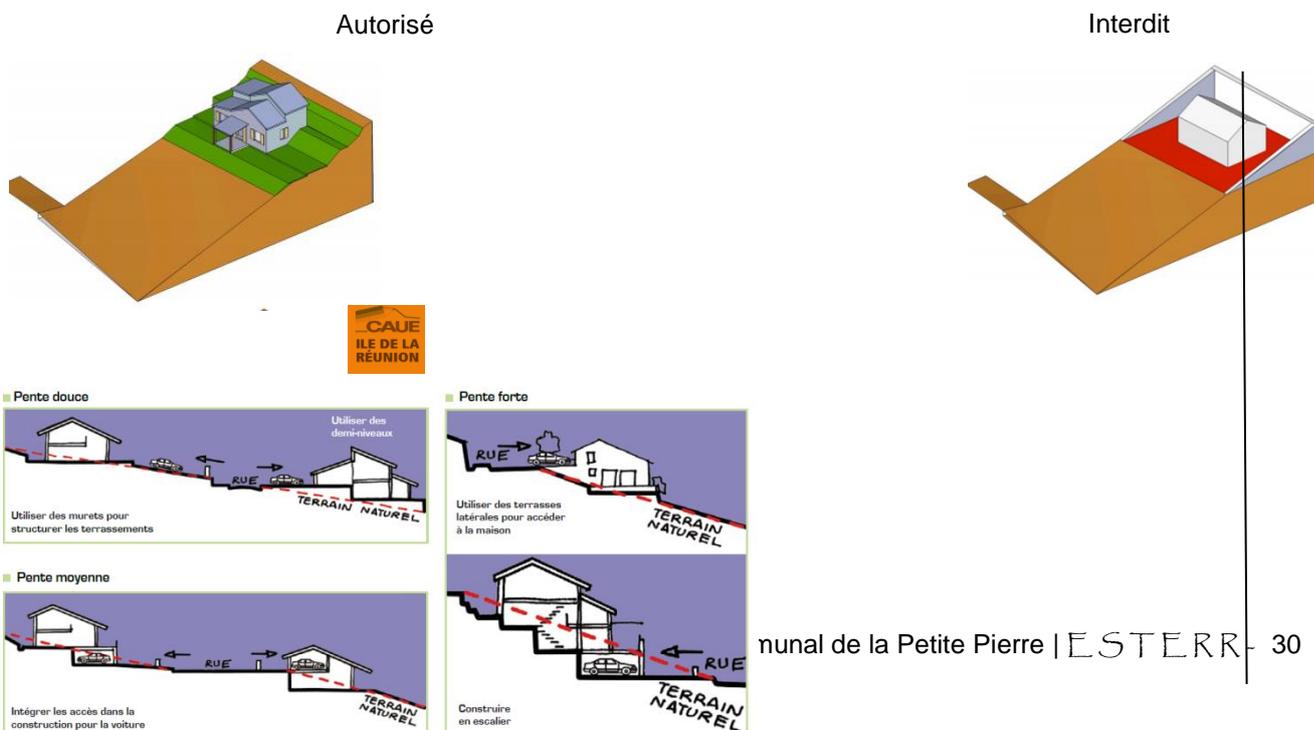
UE4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

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

Intégration dans la pente

L'aménagement devra s'adapter à la pente en l'accompagnant, les terrassements excessifs sont interdits : les terrassements et affouillements du sol sont limités à 2 mètres mesurés entre le terrain naturel et le niveau fini.



ARTICLE UE6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

IDEM UA

ARTICLE UE8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

IDEM UA

ARTICLE UE8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

IDEM UA

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

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

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

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

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

IDEM UB

UF3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription ?

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

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

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

		UH		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			Uniquement les extensions et les annexes des constructions existantes dans les conditions définies aux articles UH 3-3 et UH 4-1. La construction de tout nouveau logement est interdite.
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		

	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UH2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

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

ARTICLE UH3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

UH3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

UH4-1- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des extensions et des annexes des constructions existantes est limitée à **150m²** par unité foncière toutes extensions comprises.

UH4-2 | ASPECT EXTERIEUR

IDEM UB

UH4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

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

IDEM UB

ARTICLE UH6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

IDEM UA

ARTICLE UH8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

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

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

		UJ		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			Uniquement les annexes (abris de jardins, remises...), hors piscine, des constructions à destination de logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 25 m ²
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		

	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

ARTICLE UJ2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

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

ARTICLE UJ3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

IDEM UA

UJ3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **5 mètres au faitage**.

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

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

UJ4-1- EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol totale des annexes est limitée à 50m²² en cumulée.

UJ4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Toiture

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire sauf pour toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Enduit et coloration de façade

La coloration des enduits se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie/communauté de communes.

La teinte des annexes seront identiques à la façade principale de l'unité foncière .

Sont interdits :

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

Clôtures

En limite des voies et emprises publiques sera autorisé :

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

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

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

UJ4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

ARTICLE UJ6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

IDEM UA

ARTICLE UJ8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

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

ARTICLE UP1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UP		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements	x		

	recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

IDEM UA

Proposition de fusion UA et UP ?

Attention UP : château de Lichtenberg (hauteur, aspect extérieur...) différent du Staedel de La Petite Pierre !

A la différence de Hanau : ces deux secteurs sont couverts par MH.

CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

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

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

		UT		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement		x	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		x	
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale	x		
	Salles d’art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

ARTICLE UT2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

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

ARTICLE UT3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

IDEM UB

UT3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zones UT : uniquement à Wingen : villa Lalique, musée et chateauhochberg + La Petite Pierre : Clairière et projet

Pas de règle ?

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

UT4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UT4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Zones UT : uniquement à Wingen : villa Lalique, musée et chateauhochberg + La Petite Pierre : Clairière et projet

Pas de règle ?

UT4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

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

IDEM UA

ARTICLE UT6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

IDEM UA

ARTICLE UT8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

IDEM UA

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

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

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement			Uniquement les constructions respectant les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - constituer des locaux accessoires à une construction ou activité admise dans la zone et implantée sur la même unité foncière ; - être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ; - la surface de plancher du logement représentera au maximum 30% de la surface de plancher occupée par l'activité sans pouvoir dépasser 120 m² ;
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration	x		
	Commerce de gros		x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		x	
	Locaux techniques et industriels des		x	

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

ARTICLE UX2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

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

ARTICLE UX3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins **8 mètres** par rapport à l'alignement des voies automobiles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UX3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription (Grand Chais à Petersbach).

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

UX4-1- EMPRISE AU SOL

La **surface du logement** est limitée à **150 m²** de surface de plancher toutes extensions comprises.

UX4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription

Nuancier de couleur à minima ? (Grand Chais ?)

UX4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

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

UX5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

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

OAP patrimoine ?

Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

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

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

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

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

ARTICLE UX6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

IDEM UA

ARTICLE UX8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

IDEM UA

CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

IDEM UB

Sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

CHAPITRE XI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx

IDEM 1AUx

CHAPITRE XII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

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

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

ARTICLE 2AU2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

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

ARTICLE 2AU3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

2AU3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU4-1 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

2AU 4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

2AU 4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 6 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

IDEM UA

ARTICLE 2AU8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

IDEM 2AU

TITRE III^F | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les constructions sont interdites sauf :

- les extensions et les annexes des constructions existantes dans la limite de 150m² de surface de plancher. La construction de tout nouveau logement est interdite.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques le cas échéant.

Et dans les secteurs AC sont autorisées uniquement :

- des constructions à destination agricole ;
- des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- des constructions destination d'habitation à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - constituer des locaux accessoires à une activité agricole implantée sur la même unité foncière ;
 - permettre le logement de personnes dont la présence continue est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
 - être intégrée au volume bâti de l'activité agricole ou en constituer une extension ;
 - présenter une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² ;
- des constructions à destination de commerce et activité de service à condition de constituer des locaux accessoires à une activité agricole implantée sur la même unité foncière ;
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Usages et affectations du sol interdits :

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

- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de l'édification de clôtures ;

- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;

ARTICLE A2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

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

ARTICLE A3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins **8 mètres** par rapport à l'alignement des voies automobiles et d'au moins **30 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.**

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

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

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

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

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

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

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

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

A3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

A4-1- EMPRISE AU SOL

Dans la zone A uniquement :

L'emprise au sol maximale des extensions et des annexes des constructions existantes est limitée à **150m² par unité foncière toutes extensions comprises.**

Dans la zone AC uniquement :

La surface du logement est limitée **à 200 m²** de surface de plancher toutes extensions comprises.

A4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Toiture

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la **coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire** sauf pour les toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Enduit et coloration de façade

La coloration des enduits se rapprochera de celle préconisée dans **le nuancier de couleurs** annexé.

OAP patrimoine?

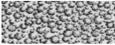
Travail d'inventaire à réaliser

Patrimoine bâti

Pour les éléments paysagers repérés au plan de règlement  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

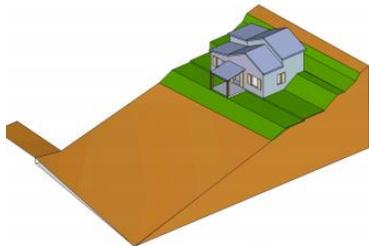
Patrimoine paysager

Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

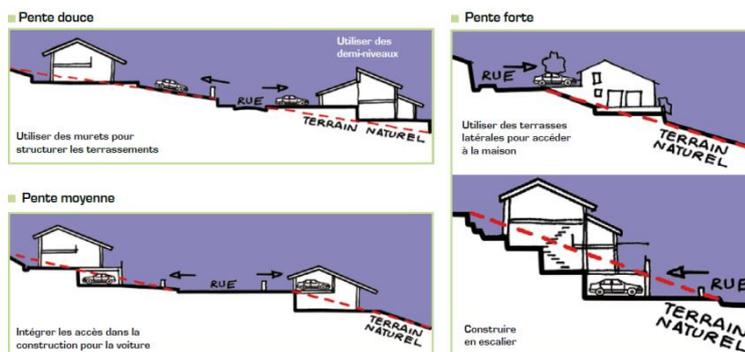
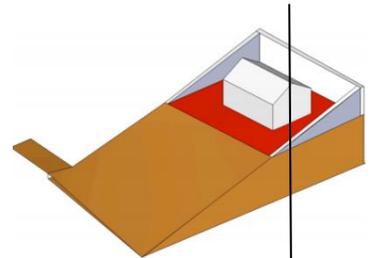
Intégration dans la pente

L'aménagement devra s'adapter à la pente en l'accompagnant, les terrassements excessifs sont interdits : les terrassements et affouillements du sol sont limités à 2 mètres mesurés entre le terrain naturel et le niveau fini.

Autorisé



Interdit



A4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

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

A5-1 PART DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

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

OAP patrimoine ?

Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

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

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

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

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

ARTICLE A6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 | DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

IDEM UA

ARTICLE A8 | DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

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

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

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

ARTICLE A8 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- de l'aménagement et la transformation des constructions à destination de logement existantes ;
- des extensions et des annexes des constructions existantes dans la limite de 150m² de surface de plancher. La construction de tout nouveau logement est interdite.
- les extensions et les annexes des constructions existantes dans la limite de 150m² de surface de plancher. La construction de tout nouveau logement est interdite.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques le cas échéant.
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seulement si elles ne peuvent être réalisés ailleurs et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur NF sont autorisées uniquement :

Entrepôt forestier à définir au besoin en NF ?

Dans le secteur NC sont autorisées uniquement :

- **des industries, entrepôts et bureaux liées à une activité extractive**

Dans le secteur Nj uniquement :

Aucune autorisation supplémentaire

Dans le secteur NL sont autorisées uniquement :

- **de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement à condition que la surface de plancher totale, existant compris, n'excède pas 150 m²**
- **des constructions à destination d'équipements sportifs**

Dans le secteur NT sont autorisées uniquement :

- des constructions à destination de restauration ;
- des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ;
- des constructions à destination de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à la condition expresse qu'il s'intègre dans un bâtiment d'activités autorisé.

Dans le secteur NX sont autorisées uniquement :

- des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination de commerce de gros à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination d'industries, entrepôts et bureaux à condition d'être liées à une activité existante
- des constructions à destination de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance ou au gardiennage d'une construction, d'une activité ou d'un usage ou affectation du sol admis dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à la condition expresse qu'il s'intègre dans un bâtiment d'activités autorisé.

ARTICLE N2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

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

ARTICLE N3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

43-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins **8 mètres** par rapport à l'alignement des voies automobiles et d'au moins **30 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.**

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

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

43-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

N3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder celles des constructions existantes sur l'unité foncière.

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

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

N4-1- EMPRISE AU SOL

La surface du logement et de ces annexes est limitée à 150 m² de surface de plancher toutes extensions comprises par unité foncière.

N4-2 | ASPECT EXTERIEUR

(IDEM A)

Toiture

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la **coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou de couleur noire** sauf pour les toitures végétalisées, châssis de toiture et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Enduit et coloration de façade

La coloration des enduits se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs annexé.

N4-3 | PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

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

IDEM A

ARTICLE N6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

IDEM A

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RESEAUX

IDEM A

ARTICLE N9 | INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

LEXIQUE

Accès :

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

Alignement

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

Annexe

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

Appentis

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

Auvent

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bardage

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

Construction

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

Construction existante

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

Construction principale

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

Destination des bâtiments

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Façade principale

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

Faitage

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

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Ouvrage

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

Saillie

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

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques

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