PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Pays de Niederbronn-les-Bains
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Règlement

Historique :

PLUi approuvé par DCC du 21/09/2020

Modification n°1 approuvée par DCC du 04/07/2022

Secteur de MIETESHEIM

MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 18/05/2026

A Niederbronn-les-Bains, le 19/05/2026

M. Patrice HILT, le Président

Pays de Niederbronn-les-Bains
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Accompagnement technique

atip
AGENCE TERRITORIALE INGÉNIERIE PUBLIQUE

Bureaux d'études

OTE INGÉNIERIE
Construction & environnement

JCBA
Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.

acte2paysage

OTE INGÉNIERIE
Construction & environnement

Siège social - Groupe OTE
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 Illkirch-Graffenstaden
Tél : 03 88 67 55 55

JCBA
Jean-Christophe BRUA
Architecte du Patrimoine
Architecte d.p.l.g.

22 rue Lafayette
67100 STRASBOURG
Tél : (03) 88 43 35 74

acte 2 paysage

23 rue de Grendelbruch
67210 OBERNAI
Tél : (03) 88 95 07 52

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION	
A	21/09/2020	PLUi approuvé	OTE -	Léa DENTZ	LD		
B	04/07/2022	Modification n°1	OTE -	Léa DENTZ	LD		
C	18/05/2026	Modification n°2	OTE -	Léa DENTZ	LD		

N° AFFAIRE : 21010252

Page : 2/60

URB1

Document2

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 25

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA 26

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB 33

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE 40

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UX 43

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 49

Dispositions applicables au secteur 2AU 50

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 51

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 57

Titre I - Dispositions générales

Section 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au secteur de la commune de MIETESHEIM dans le département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67292).
Restent cependant applicables les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme figurant dans le code de l'urbanisme.
De plus, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (liste et cartographie en annexe du PLUi) affectant l'occupation du sol.

Section 2 - Division du territoire en zones

Le ban communal de MIETESHEIM, couvert par le présent **plan de secteur du PLUi de la communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains**, est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES

Sont classés en zone urbaine :

- les secteurs déjà urbanisés ;
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA : centre ancien ;
  - UA1 : secteur sans sous-sol ;
- UB : développements récents ;
  - UB1 : secteur sans sous-sol ;
- UE : équipements publics ou d'intérêt général ;
- UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ;
  - UX1 : secteur dans lequel la constructibilité est limitée en raison des conditions de desserte ;
  - UXp : secteur d'activités réservé au stationnement des véhicules ou à l'entreposage de matériaux d'une activité implantée dans la zone UX limitrophe ;

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 2AU : secteur destiné au développement de l'habitat pour lequel les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ;

LES ZONES AGRICOLES

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.
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A : zone agricole inconstructible ;
- AB : silo de stockage de produits agricoles
- AC1 : exploitations agricoles et leurs extensions ;
- AC2 : zone de développement des exploitations agricoles ;

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N : zone naturelle inconstructible ;

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLUi en application du code l'urbanisme.
Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.
La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.
Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

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

Les éléments paysagers à protéger

Le code de l'urbanisme permet
- "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

ou
- "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'éléments ponctuels ou de secteurs par ailleurs décrits dans le rapport de présentation.

Section 3 - Risques à prendre en compte sur le territoire communal

Risque d'inondation

Le territoire de la commune de Mietesheim est concerné par le champ d'expansion des crues de la Moder et ses affluents.
Ce risque a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation annexé au PLUi. Dans les zones concernées par le risque d'inondation figurant sur les plans du PPRi, outre le présent règlement, s'applique le règlement du PPRi

Section 4 - Lexique

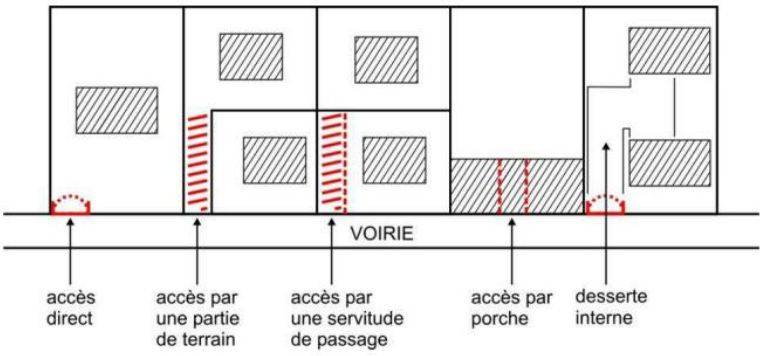
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

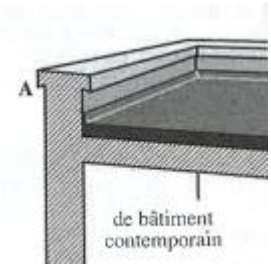
par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTERE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

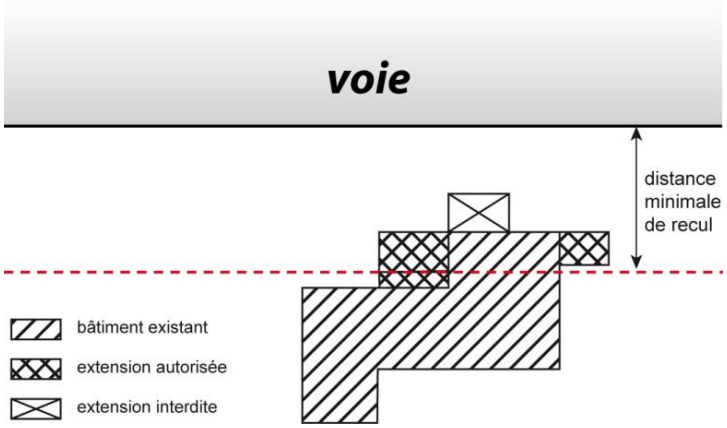


AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

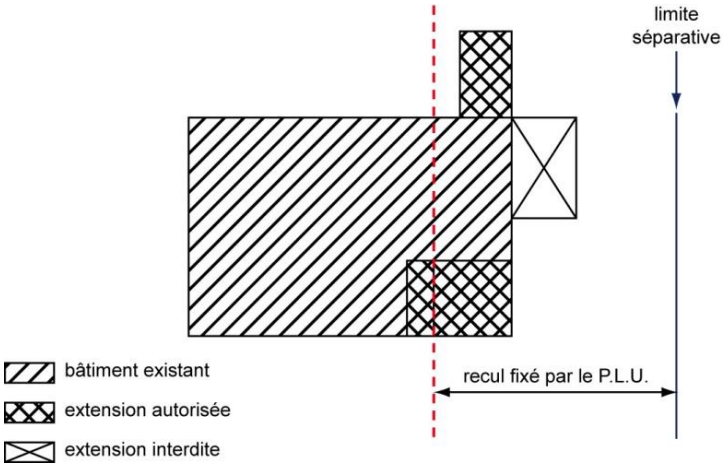
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



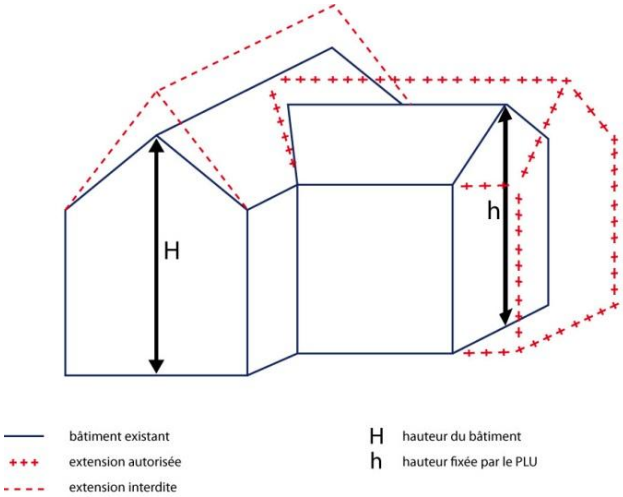
- par rapport à la limite des voies

  tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



- par rapport à la limite séparative

  tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



- par rapport à la hauteur

  toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

AUVENT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

BALCON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BATIMENT PRINCIPAL

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

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit plein ou à claire-voie.

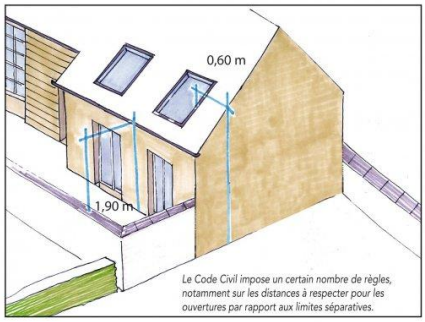
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

- au droit de vue :

  Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

  Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

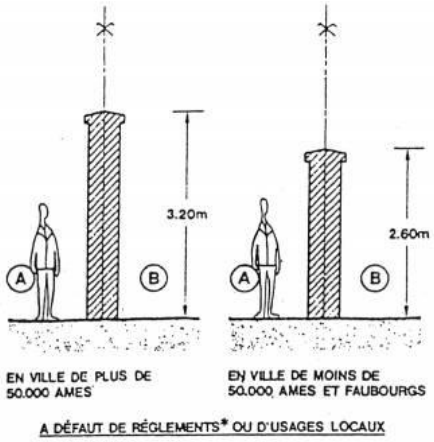


- aux clôtures :

  Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

  Ce droit est imprescriptible.

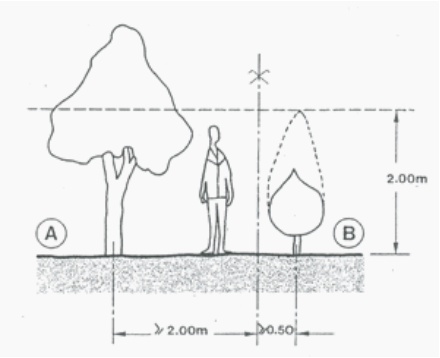
  A défaut de réglementation particulière (caractéristiques des clôtures fixées par le PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



- aux plantations :

  Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

  La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, …

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Exploitation agricole et forestière		
• Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
• Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation		
• Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également : • les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ; • les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; • les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
• Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale … Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activité de service		
• Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…
• Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
• Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville…).
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa…

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
• Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : • les résidences de tourisme, • les villages résidentiels de tourisme ; • les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
• Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF…) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF…). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration… Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

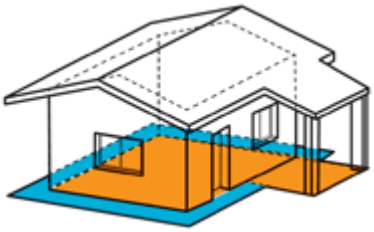
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
• Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras… Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
• Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football…) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, …
• Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples …), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage, pour abriter les promeneurs ou les randonneurs. Elle recouvre également les abris dans les jardins familiaux publics.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
• Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
• Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
• Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
• Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, …

EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.



Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.

Nu de la façade

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

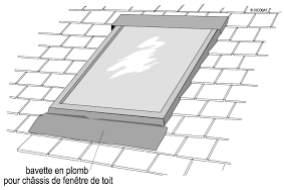
FAITAGE

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

FENETRE DE TOIT

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (type Velux).



GABARIT

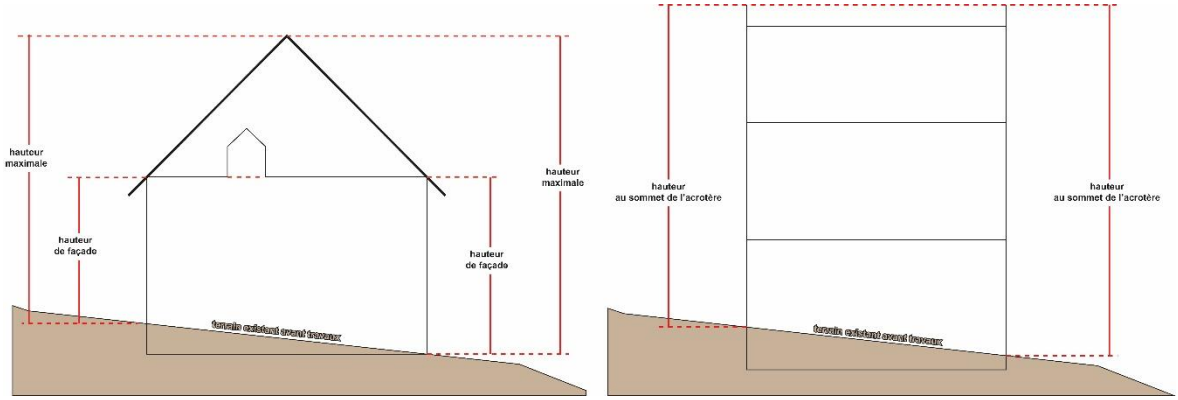
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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 faîtage 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.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent en prenant en compte tout point de la construction le plus proche.
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.

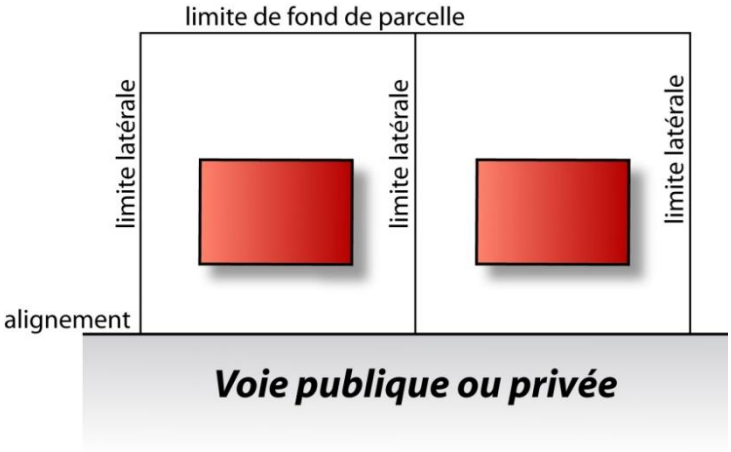
Le recul par rapport aux voies s'applique par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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 ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

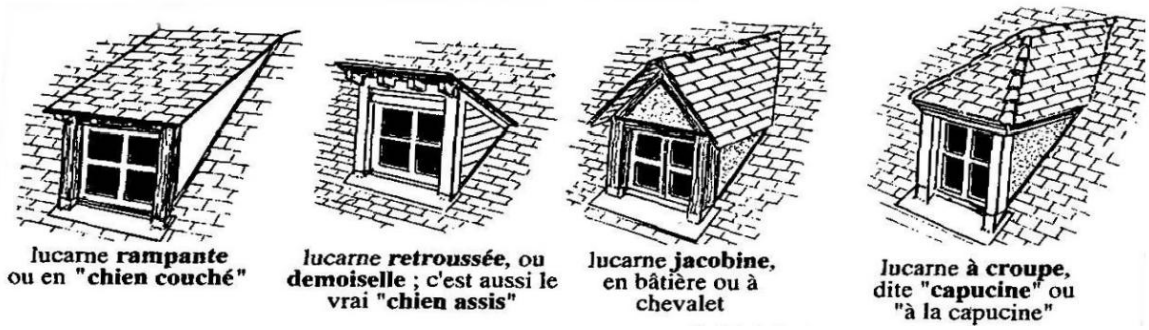
(Source : lexique national de l'urbanisme)

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.
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce et d'un artisan, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel ou agricole, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …
Le local accessoire est réputé avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

LUCARNE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux des combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade), encadrée par deux jambes ou jambages et par un linteau, de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, à deux ou à trois pentes.



Exemples de lucarnes

MUR DE SOUTENEMENT

(Source : réponse ministérielle n°13237 – JO du SENAT du 17 décembre 2015)

Un mur de soutènement a pour objet d'empêcher les terres ou les bâtiments d'une propriété de glisser ou de s'abattre sur la propriété située en contrebas.
Il a pour vocation de retenir le terrain naturel et non pas les remblais.

PERGOLA

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Treillage horizontal porté par des traverses reliant des poteaux, constituant un couvrement à claire-voie au-dessus d'une terrasse, …

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

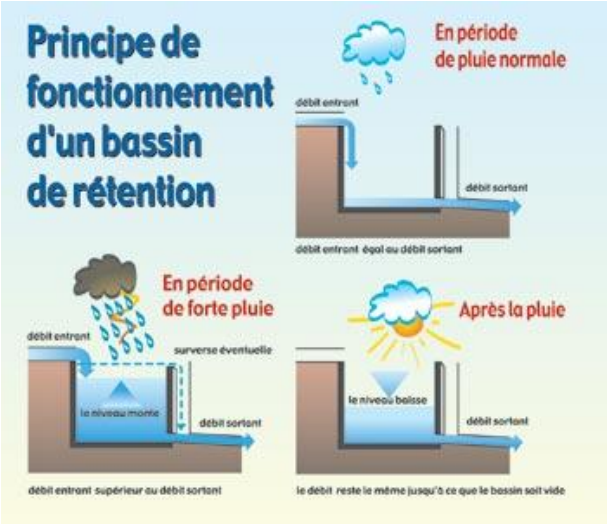
PIGNON

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sou les égouts des pans de toiture.
A l'origine, le pignon ne désignait que la partie de mur triangulaire délimitée par les toitures ; cette partie est aujourd'hui nommée pointe de pignon.

RETENTION

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.



REZ-DE-CHAUSSEE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

REZ-DE-VOIRIE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

Le rez-de-voirie correspond au niveau de la chaussée ou d'une dalle destinée à la circulation de véhicules.

SURFACE DE PLANCHER

(Source : article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE CONSTRUCTION

Le terrain d'assiette d'une construction est constitué d'une ou plusieurs unités foncières contigües sur lesquelles s'implante la construction.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

La voie 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.
Cette définition recouvre tous les types de voies quel que soit leur statut, public ou privé.

Titre II - Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

Le règlement du secteur UA est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UA - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumise à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles ne génèrent pas un périmètre de réciprocité ou son extension.
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

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

Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- **UA** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

2.1.2. L'organisation des constructions sur une même unité foncière ou plusieurs unités foncières les unes derrière les autres par rapport à la voie doit respecter les principes inscrits dans **l'orientation d'aménagement et de programmation** "Organisation des corps de fermes" ;

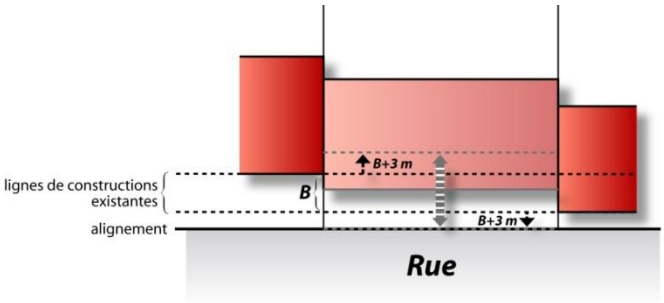
2.1.3. **Dans le sous-secteur UA1,** les sous-sols sont interdits ;

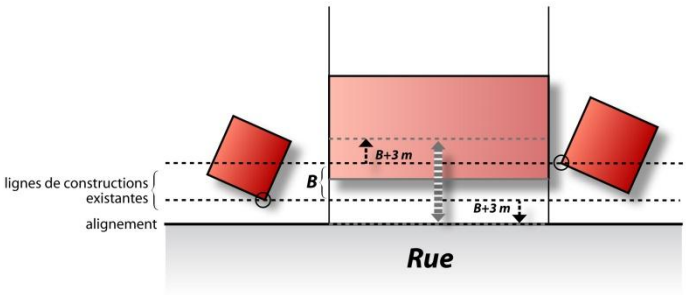
Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.4. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.5. Au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :

- dans la bande, majorée de 3 mètres, comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;





- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.6. Les autres constructions s'implanteront dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté au plus près de l'alignement ;

2.1.7. Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, les dispositions de l'alinéa 2.1.3. ne s'appliquent que par rapport à la voie principale ; par rapport aux autres voies, la construction s'implante dans le prolongement ou en retrait par rapport à la façade sur rue du bâtiment principal implanté sur l'unité foncière voisine au plus près de l'alignement ;

2.1.8. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.9. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.10. Les constructions s'implanteront :

- soit en respectant un recul minimum de 0,80 mètre ;
- soit sur limite séparative ;

2.1.11. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- sous réserve de l'application de l'alinéa 2.2.2., aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Emprise au sol

2.1.12. Pour les unités foncières de plus de 4 ares, l'emprise au sol des constructions représentera au maximum 80% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone UA ;

Hauteur des constructions

2.1.13. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.14. La hauteur totale des constructions est limitée à

- 12 mètres au faîtage ;
- 8 mètres à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère ;

2.1.15. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, …) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UA** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. La teinte des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;

2.2.2. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.3. Les toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ;

2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera comprise entre 45 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière à condition de pas être directement au contact du domaine public ;

2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, …) ;

2.2.6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.7. La hauteur totale des clôtures est limitée à :

- 1,50 mètre à l'alignement des voies ;
- 2,00 mètres sur limite séparative ;

2.2.8. La partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

2.2.9. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à la même hauteur d'un mur plein préexistant ;
- dans le cas du prolongement d'un mur plein existant et non conforme sur une parcelle voisine ; dans ce cas la clôture pourra conserver la même hauteur que le mur voisin ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.10. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;

2.2.11. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excèderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **UA** - STATIONNEMENT

2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
- Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

2.3.3. Il peut être dérogé à l'obligation de création de places de stationnement en cas d'aménagement de volumes existants qui ne permettent pas la création de places de stationnement ;

Section 3 - UA - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UA** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;

3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;

3.1.4. 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 ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UA** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, …) ;

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le règlement du secteur UB est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumise à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole		X	Uniquement si elles ne génèrent pas un périmètre de réciprocité ou son extension.
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement			
↳ Hébergement			
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail		X	La surface de plancher des commerces est limitée à 500 m² par unité foncière
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Uniquement si elles constituent soit : • Une extension ou une annexe d'une construction à destination industrielle existante ; • Le changement de destination d'une construction existante sous réserve de compatibilité avec le voisinage d'habitation ; • Une nouvelle construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

- Les dépôts et stockages de matériaux à ciel ouvert et non clos sont interdits à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ;
- Les carrières sont interdites ;
- Les activités sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitation ;

Usages et affectations des sols interdites

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

Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

Article 2.1.- **UB** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

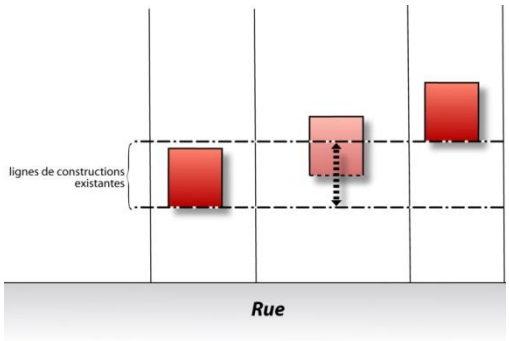
2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

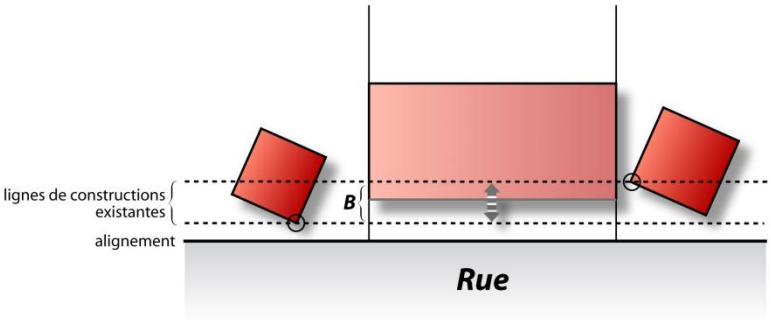
2.1.2. **Dans le sous-secteur UB1,** les sous-sols sont interdits ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.3. Au moins un point de la façade d'au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera sur cette unité foncière :

- dans la bande comprise entre les parallèles à l'alignement de la voie passant par le point le plus proche et le point le plus éloigné par rapport à cet alignement, des façades sur rue des bâtiments voisins existant sur les unités de foncières de part ou d'autre ;





- en l'absence de bâtiment sur les unités foncières de part et d'autre, en respectant un recul compris entre 3 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

2.1.4. Les autres constructions s'implanteront soit dans le prolongement de la façade sur rue de la construction respectant les dispositions de l'alinéa précédent soit à l'arrière de celle-ci ;

2.1.5. Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que par rapport à la voie principale (en fonction du contexte local) ;

2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

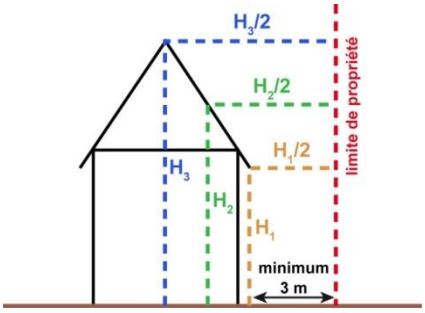
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur cette voie ;
- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.7. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.8. Les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes :

- sur limite séparative ;
- en respectant un recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ;
- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale 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 trois mètres ;



H/2 = minimum 3 mètres

2.1.9. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm ;

Emprise au sol

2.1.10. Pour les unités foncières de plus de 4 ares, l'emprise au sol des constructions représentera au maximum 80% de la partie de l'unité foncière inscrite en zone UB ;

Hauteur des constructions

2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.12. La hauteur totale des constructions est limitée à

- 11 mètres au faîtage ;
- 7 mètres au sommet de l'acrotère ;

2.1.13. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, …) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UB** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. La teinte des façades est à choisir parmi les couleurs du nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

2.2.2. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera comprise entre 40 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 50% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière ;

2.2.3. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, …) ;

2.2.4. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.5. La hauteur totale des clôtures est limitée à :

- 1,50 mètre à l'alignement des voies ;
- 2,00 mètres sur limite séparative ;

2.2.6. La partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.7. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ;

2.2.8. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excèderont pas un mètre ;

Article 2.3.- **UB** - STATIONNEMENT

2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

2.3.2. Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, une place de stationnement automobile doit être aménagée, avec un minimum de deux places par logement ;
- Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;

2.3.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante qui ne crée pas de nouveau logement ;

Section 3 - UB - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UB** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

3.1.2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur dépasse 40 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.3. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;

3.1.4. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière ;

3.1.5. 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 ;

Conditions permettant une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.6. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ;

Article 3.2.- **UB** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

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

3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.5. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, …) ;

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

Le règlement du secteur UE est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UE - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumise à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement	X		
↳ Hébergement	X		
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail	X		
↳ Restauration	X		
↳ Commerce de gros	X		
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
↳ Hébergement hôtelier et touristique		X	Sous forme d'habitation légère de loisirs dans la limite de 5 unités maximum
↳ Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles			
↳ Equipements sportifs			
↳ Autres équipements recevant du public			

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie	X		
↳ Entrepôt	X		
↳ Bureau	X		
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

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

Section 2 - UE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- **UE** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

2.1.1. L'emprise au sol des constructions à destination d'hébergement touristique est limitée à 50 m² par unité ;

Hauteur des constructions

2.1.2. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.3. La hauteur totale des constructions à destination d'hébergement touristique est limitée à 5 mètres ;

Article 2.2.- **UE** - STATIONNEMENT

2.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UE** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.1.2. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UX

Le règlement du secteur UX est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- UX - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions ou installations interdites ou soumise à des conditions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Exploitation agricole et forestière			
↳ Exploitation agricole	X		
↳ Exploitation forestière	X		
Habitation			
↳ Logement		X	Uniquement si elles sont destinées au logement ou l'hébergement de personnes qui travaillent ou étudient dans la zone (sur le ban communal ou un ban communal voisin)
↳ Hébergement		X	
Commerce et activité de service			
↳ Artisanat et commerce de détail			
↳ Restauration			
↳ Commerce de gros		X	Elles ne sont pas admises dans le sous-secteur UX1
↳ Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
↳ Hébergement hôtelier et touristique			
↳ Cinéma	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
↳ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
↳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
↳ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
↳ Salles d'art et de spectacles	X		
↳ Equipements sportifs	X		
↳ Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
↳ Industrie		X	Dans le sous-secteur UX1, uniquement si elles constituent une construction artisanale du secteur de la construction.
↳ Entrepôt			
↳ Bureau			
↳ Centre de congrès et d'exposition	X		

1.1.1. Les locaux accessoires aux constructions admises dans la zone, affectés à un usage de logement doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être, sauf impératif de sécurité, intégrées au volume bâti de l'activité ;
- la surface de plancher représentera au maximum 30% de la surface de plancher de la construction à laquelle ils sont rattachés sans pouvoir dépasser 120 m² ;

1.1.2. Dans le **secteur UXp**, toute construction est interdite ;

Usages et affectations des sols interdites

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

Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- **UX** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant **un recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau** ; cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante telle que définie au lexique ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;

2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Hauteur des constructions

2.1.5. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

2.1.6. Excepté dans le sous-secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 18 mètres ;

2.1.7. Dans le sous-secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 11 mètres ;

2.1.8. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, …) ;
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **UX** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect mat et de teinte sombre ou d'aspect bois.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.2. Sauf impératif de sécurité, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ;

Article 2.3.- **UX** - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.1. Les stockages extérieurs devront être masqués par une clôture pleine ou une haie périphérique ;

2.3.2. 20% au moins de l'unité foncière intégrée à la zone UX est réservée à des espaces verts ;

Article 2.4.- **UX** - STATIONNEMENT

2.4.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - UX - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **UX** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

3.1.2. 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.

3.1.3. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

3.1.4. Le long des voies identifiées sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur la voie est interdit ;

Article 3.2.- **UX** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ;

3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ;

3.2.5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3.2.6. Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement aux réseaux de communication (fibre optique, vidéos, téléphonie, …) ;

Titre III - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Dispositions applicables au secteur 2AU

Le règlement du secteur 2AU est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

Section 1 - 2AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **2AU** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est destinée à la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction à vocation d'habitation ;

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

1.1.3. L'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entrainant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

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

Usages et affectations du sol interdits :

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

- de la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- de l'édification de clôtures ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
  - une construction, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - 2AU - Equipements et réseaux

Article 2.1.- **2AU** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

2.1.1. Aucun nouvel accès direct sur une route départementale n'est autorisé ;

Titre IV - Dispositions applicables aux zones Agricoles

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent, outre la conformité au présent règlement, être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation "Aménagement des espaces agricoles".

Section 1 - A - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- **A** - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entrainant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

Dans toute la zone :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
  - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
  - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;

Uniquement dans le secteur AB :

- des constructions à destination d'entrepôts à condition d'être destinés au stockage de produits agricoles ;

Uniquement dans le secteur AC2 :

- une seule construction par terrain d'assiette à condition d'avoir une destination agricole ou d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les locaux accessoires à ces constructions ne sont pas autorisés ;

Uniquement dans le secteur AC1 :

- 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 locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type :
  - logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
  - accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ;
  - vente directe des produits de l'exploitation ;
  - hébergement hôtelier et touristique ;
- des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

1.1.4. 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 ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
  - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

Section 2 - A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- **A** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Le long des voies identifiées sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur la route départemental est interdit ;

2.1.3. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;

2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;

2.1.6. **Dans le secteur AB,** l'emprise au sol cumulée des constructions est limité à 1 100 m² ;

2.1.7. **Dans les secteurs AC2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 200 m² par unité foncière ;

2.1.8. **En dehors des secteurs AB, AC1 et AC2**, l'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

2.1.10. **Dans le secteur AB**, la hauteur des constructions à destination d'entrepôt est limitée à 20 mètres ;

2.1.11. **Dans les secteurs AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres ;

2.1.12. **En dehors des secteurs AB, AC1 et AC2**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres ;

2.1.13. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;

2.1.14. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.13., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, …) ;
- aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **A** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.1. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ;

2.2.2. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées de fils tendus ou d'un grillage sans mur bahut ;

2.2.3. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1 mètre ;

Article 2.3.- **A** - STATIONNEMENT

2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - A - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **A** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- **A** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction, activité, usage ou affectation du sol sera assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la règlementation en vigueur ;

Titre V - Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-après, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - N - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1.1.- N - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entrainant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ;

1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- des constructions à destination agricole suivantes :
  - un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ;
  - les ruchers ;
- des constructions inscrites en emplacement réservé ;
- de l'extension des bâtiments principaux à destination de logement ;
- de la construction d'annexes à un bâtiment principal à destination de logement à condition que l'annexe se situe à moins de 30 mètres du bâtiment principal à destination de logement ;

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières

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

Usages et affectations des sols interdites

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

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à
  - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

Section 2 - N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1.- **N** - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un **recul de 30 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et aux lisières forestières** ; ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent alinéa, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Implantation par rapport aux voies publiques ou privées

2.1.2. Le long des voies identifiées sur le plan de zonage, tout nouvel accès sur la route départemental est interdit ;

2.1.3. Toute construction doit être édifiée en respectant un recul minimal de

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ;

2.1.4. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

Emprise au sol

2.1.5. L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m² ;

2.1.6. L'emprise au sol des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 50 m² par unité foncière ;

2.1.7. L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments à destination de logement existant au moment de l'approbation du PLUi est limitée à 50 m² par unité foncière ;

2.1.8. L'emprise au sol cumulée des annexes à un bâtiment à destination de logement est limitée à 30 m² par unité foncière ;

Hauteur des constructions

2.1.9. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

2.1.10. La hauteur totale des constructions principales à destination de logement est limitée à 8 mètres et celle de leurs annexes à 5 mètres ;

2.1.11. La hauteur totale des autres constructions est limitée à 3 mètres ;

2.1.12. La hauteur du mat des éoliennes est limitée à 12 mètres ;

2.1.13. Exception faite de l'application de l'alinéa 2.1.12., les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, …) ;
- aux constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 2.2.- **N** - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

2.2.1. Les matériaux utilisés en façade seront d'aspect mat et de teinte sombre ou d'aspect bois.

Caractéristiques architecturales des clôtures

2.2.2. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ;

2.2.3. Excepté pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, les clôtures seront constituées d'un grillage sans mur bahut et surélevé à 20 cm minimum du terrain naturel ;

2.2.4. Pour les unités foncières dont une partie est classée en zone urbaine, la partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.5. L'abattage et le dessouchage des arbres des vergers identifiés au titre des éléments de paysage à protéger doivent faire l'objet d'une compensation par une plantation équivalente ; les coupes ou tailles d'entretien sont autorisées ;

Article 2.3.- **N** - STATIONNEMENT

2.3.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et correspondant aux besoins qu'il entraîne ;

Section 3 - N - Equipements et réseaux

Article 3.1.- **N** - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.1.1. Aucun nouvel accès individuel sur une route départementale n'est autorisé ;

Article 3.2.- **N** - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

3.2.1. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

3.2.3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

3.2.4. Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, le traitement des eaux usées domestiques doit être réalisé par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur ;