

RÉPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DES VOSGES

Commune de Wisembach

3a – REGLEMENT

**P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal le 19 Avril 2006**

Intégration :

Modification n°1 approuvée par DCM du 16/10/2007

Modification n°2 approuvée par DCM du 25/02/2014

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 12/09/2014

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
Chapitre 1 : zone UA.....	9
Chapitre 2 : zone UB.....	17
Chapitre 3 : zone UE.....	26
Chapitre 4 : zone UT.....	32
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
Chapitre 1 : zone AU.....	40
Chapitre 2 : zone AUL.....	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	54
Chapitre 1 : zone A.....	55
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	61
Chapitre 1 : zone N.....	62
ANNEXES.....	71

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Wisembach, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

2. RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols.
- 2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone UA, correspondant au centre du village.
 - la zone UB, correspondant aux hameaux.
 - la zone UE, correspondant au site industriel.
 - la zone UT, correspondant à la zone d'hébergement touristique.
- 3.2. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU, correspondant au secteur d'extension future.
 - la zone AUL, correspondant à l'espace de loisirs futur.
- 3.3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est la zone A, correspondant à la zone à vocation agricole.

- 3.4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
- la zone N comprenant les sous-secteurs :
 - Nag, correspondant aux zones naturelles à vocation agricole.
 - NC, correspondant aux zones naturelles accueillant de l'habitat diffus.
 - NO, correspondant aux zones naturelles de paysages ouverts.
 - NF, correspondant aux zones naturelles forestières.

4. - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5. - EMBLEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local D'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts. Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

6. – DÉFINITION DE ZONE

UA

Le P.L.U. instaure une zone UA, qui correspond au noyau central de la commune de Wisembach. Il s'agit du secteur le plus dense de la commune, celui-ci comprenant cependant encore des espaces susceptibles d'être densifiés. L'objectif d'aménagement de la zone implique une mixité des usages (activités commerciales, services, habitat, ...).

UB

La zone UB correspond à une partie du Cœur de Village et à l'ensemble des secteurs d'urbanisation des hameaux de la commune de Wisembach.

La délimitation de la zone UB a été définie pour permettre une densification du bâti dans les secteurs où l'urbanisation vernaculaire des dernières décennies a atteint une compacité importante.

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat d'âge divers, dans un cadre paysager de qualité.

UE

Il s'agit du site industriel de Wisembach. Mais, ce site doit faire l'objet d'une requalification et d'une réhabilitation nécessaires pour assurer la pérennité du caractère économique de la zone.

UT

La zone UT comprend le secteur d'hébergement touristique du Col de Sainte-Marie dont le potentiel de développement doit être garanti.

AU

La zone AU est composée de plusieurs secteurs d'espace naturel dont l'urbanisation future est garantie d'un développement équilibré de la forme urbaine de Wisembach ainsi que de l'inscription de l'espace bâti dans le site.

AUL

La zone AUL comprend un futur espace de loisirs. La vocation de la zone doit permettre de pérenniser le développement des activités sportives et de loisirs sur la commune de Wisembach.

A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

N

Il s'agit d'une zone naturelle au fondement de l'unité paysagère de Wisembach.

La zone N comprend quatre secteurs : Nag, NC, NO et NF.

Le secteur Nag comprend les espaces naturelles à vocation agricole.

Le secteur NO comprend les espaces naturels ouverts garant de l'équilibre paysager de la vallée.

Le secteur NC permet une densification de l'habitat diffus dans les secteurs de hameaux.

Le secteur NF couvre les espaces boisés.

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE UA

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, soumises à autorisation, notamment les carrières.
- 1.2 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.3 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface de plancher excède 1000 mètres carrés.
- 1.4 Les établissements de commerce et d'artisanat d'une Surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes hors abris;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 Les constructions agricoles.
- 1.7 La création et l'extension d'étangs

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

- 2.1 L'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- 2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat d'une Surface de plancher inférieure à 300 mètres carrés est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- 2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6 La construction des abris de jardin qui doivent s'intégrer harmonieusement avec le caractère villageois de Wisembach et sont limités à 30 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur. Lorsque le réseau collectif d'assainissement sera créé il y aura obligation de s'y raccorder. Les constructeurs devront donc fournir un dispositif de raccordement au réseau collectif.

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

- 6.1 Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.
- 6.2 Les annexes aux habitations principales pourront être implantées sur limite séparative.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration ou d'extension sur le bâti existant en date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale.

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

Article non réglementé.

UA 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics et de santé peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

UA 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les percements devront respecter les caractéristiques architecturales propres au Vosges : fenêtres plus hautes que larges, préservation de la porte charretière en cas de rénovation.

Les éléments se rapportant aux constructions ou aux commerces (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les façades des constructions peuvent être revêtues de bois. Les parties en bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau. Les vitrines des commerces et artisans, ainsi que les équipements publics sont affranchis de cette règle.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, brun ou gris. Des panneaux solaires peuvent y être intégrés.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site et de rester dans le même ton que la toiture principale :

- pour des constructions annexes à la construction principale existante
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative de voisinage.
- soit de dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,7 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètres coté rue et 2 mètres en limite séparative de voisinage.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

11.7 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

UA 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

UA 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface de plancher excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration, notamment les carrières.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les établissements de commerce et d'artisanat d'une Surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 Les nouvelles constructions agricoles.
- 1.7 La création et l'extension d'étangs.

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

- 2.1 L'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- 2.2 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3 Les modifications ou extensions de bâtiments agricoles à condition qu'il ne s'agisse pas d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules (hors épaves) susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6 La construction des abris de jardin qui doivent s'intégrer harmonieusement avec le caractère villageois de Wisembach et sont limités à 30 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

3.3 Tout nouvel accès sur la route nationale 59 est interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur. Lorsque le réseau collectif d'assainissement sera créé il y aura obligation de s'y raccorder. Les constructeurs devront donc fournir un dispositif de raccordement au réseau collectif.

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques particulières.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

- 6.1 Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.
- 6.2 Les annexes aux habitations principales pourront être implantées sur limite séparative.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration ou d'extension sur le bâti existant en date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale

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

Article non réglementé.

UB 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres au point le plus bas rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

Les modifications des constructions existantes d'une hauteur absolue supérieure à 9 mètres, notamment leur extension dans le sens du faîtage pourront respecter la hauteur d'origine.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant, sauf nuisance déclarée.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics et de santé peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

UB 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'avec la préservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, brun ou gris. Des panneaux solaires peuvent y être intégrés.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site et de rester dans le même ton que la toiture :

- pour des constructions annexes à la construction principale existante
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

- soit de dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,7 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètres coté rue et 2 mètres en limite séparative de voisinage.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.).
- 11.7 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

UB 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE 2.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'activité économique, commerciales, industrielle et artisanale ou d'équipements publics sont autorisées à condition que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entravent pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités sont soumis à autorisation. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités sont également soumis à autorisation.
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

3.3 Tout nouvel accès sur la route départementale 459 est interdit.

UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur après études des sols.

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

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

UE 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

UE 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point le plus haut d'une construction d'activités industrielles ou artisanales est limitée à 17 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

UE 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant aux constructions ou aux commerces (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés. Des panneaux solaires peuvent y être intégrés.

- 11.4 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations avoisinantes.

- 11.5 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

UE 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UE 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stockage, les citernes de gaz et de fioul peuvent être dissimulées par des haies persistantes.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE UT

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UT2.

UT 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, touristique (y compris d'hébergement).
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UT11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UT 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

3.3 Tout nouvel accès se raccordant à la RN59 est interdit en dehors des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

UT 4 : Desserte par les réseaux.

4.1 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

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

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

UT 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

UT 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans ces marges de recul sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale.

UT 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UT 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

UT 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 13 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, remontes pentes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

UT 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Wisembach.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la toiture.

- 11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.).
- 11.7 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

UT 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

UT 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UT 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

Les constructions agricoles sont strictement interdites.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU sous réserve de plans d'aménagement d'ensemble intéressant la totalité de la zone.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 La construction des abris de jardin qui doivent s'intégrer harmonieusement avec le caractère villageois de Wisembach et sont limités à 30 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de

30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

AU 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur. Lorsque le réseau collectif d'assainissement sera créé il y aura obligation de s'y raccorder. Les constructeurs devront donc fournir un dispositif de raccordement au réseau collectif.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

L'infiltration des eaux de pluie devra être prévue sur la parcelle. A ce titre des aménagements pourront être réalisés en étant adaptés à l'opération envisagée et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique justifiée, et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques particulières.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

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

Article non règlementé.

AU 9 : Emprise au sol

Article non règlementé.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 13 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

AU 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, brun ou gris. Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la toiture.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site et de rester dans le même ton que la toiture principale :

- pour des constructions annexes à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

11.7 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

AU 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE AUL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUL2.

AUL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements culturels, d'éducation, de formation, sportifs, de loisirs, ou de services, sous réserve que soient remplies les conditions suivantes :
 - a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public, ainsi que la construction de bâtiments liés à l'exercice des services publics.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).

- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUL11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUL 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

AUL 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 L'évacuation des eaux usées , non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

AUL 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

AUL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

AUL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

AUL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUL 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

AUL 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 15 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

AUL 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de Wisembach.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la toiture.

11.3.2 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°.

- 11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site. Elles ne doivent pas entraver la lisibilité de la voie publique.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,70 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

- 11.5 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

AUL 12 : Stationnement

- 12.1 Il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AUL 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 - ZONE A

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
- la conduite de productions animales ou végétales
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation
 - l'habitation, dans la limite d'un logement par exploitant.
 - les gîtes ruraux et les fermes auberges liés à l'activité d'une exploitation agricole.

Ces constructions ou installations (classées ou non) doivent respecter une distance variable de 50 mètres ou de 100 mètres selon le type d'élevage.

- 2.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments liés à une exploitation agricole détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.3 L'aménagement et l'extension des maisons d'habitation liées à une exploitation agricole et des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du P.L.U.
- 2.4 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.3 Tout nouvel accès sur la route nationale 59 est interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

A 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

A 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2 En dehors du panneau d'agglomération, le long de la RN59, les habitations doivent être implantées avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de cette voie ; les autres constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à cet axe.
- 6.3 L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans ces marges de recul sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans ces marges de recul sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale.

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

Article non règlementé.

A 9 : Emprise au sol

Article non règlementé.

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 14 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

A11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les façades des constructions d'exploitation doivent être revêtues de bois sur une partie de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, brun ou gris. Des panneaux solaires peuvent y être intégrés.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole peuvent être plates et, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

- 11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètre.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.
- 11.7 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

A 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle.

A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Article non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14: Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE 1 - ZONE N

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

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

Tous secteurs :

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public (y compris une extension du cimetière et la création de voirie).
- 2.3 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition que le choix des matériaux et de tonalités garantissent une intégration paysagère conforme à la qualité des lieux.

- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.5 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.
- 2.6 bis Toutes installations et constructions portant un caractère d'intérêt public.

Pour le sous-secteur NF :

- 2.7 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière.
- 2.8 Les aires de stockage de bois sont admises hors du domaine public.
- 2.9 *Les abris de chasse.*

Pour le sous-secteur NC :

- 2.10 L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.
Des annexes non destinées à l'habitation, isolées ou non, par propriété d'habitation, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol totale et maximale de 40m² et situé dans la zone N ou U.

Pour le sous-secteur Nag :

- 2.11 Les constructions, les extensions, les transformations et les annexes des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées entre 50 et 100 m des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.3 Tout nouvel accès sur la route nationale 59 est interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

N 4 : Desserte par les réseaux

Pour le secteur NC :

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

Pour le secteur Nag :

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

Pour le secteur NC :

- 6.1 Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.
- 6.2 Les annexes aux habitations principales pourront être implantées sur limite séparative.

Pour le secteur Nag :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

Pour le secteur NC et Nag :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans ces marges de recul sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction devra être édifée à 30 mètres au minimum des limites cadastrales des parcelles forestières soumises au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voire de risque en cas d'évènement climatique majeur.

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

Article non réglementé.

N 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

Les modifications des constructions d'une hauteur absolue supérieure à 9m, notamment leur extension dans le sens du faîtage pourront respecter leur hauteur d'origine.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant, sauf nuisance déclarée.

Pour le secteur NC :

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

Pour le secteur NF :

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 6 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Pour le secteur Nag :

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres au point le plus bas par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 14 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou les panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

N 11 : Aspect extérieur

Tous les secteurs

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'avec la préservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades des constructions annexes doivent être revêtues de bois sur une partie de leur surface et ce dans les tons proches de la coloration naturelle des matériaux.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, brun ou gris. Des panneaux solaires peuvent y être intégrés.

11.3.2 Les bâtiments annexes, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Pour le secteur Nag :

11.3.4 Les toitures des bâtiments d'exploitation peuvent être plates et, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration complète dans le paysage.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

- soit de dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.

Pour le secteur Nag :

11.3.4 Seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les murs bahut sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 2 mètres.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

N 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les espaces boisés ont vocation à être protégés.

Secteur NO :

Seules les plantations de grands sujets végétaux isolés sont autorisées.

Les plantations de forêts sont interdites. Ces espaces ont vocation à être des espaces ouverts au service de l'harmonie paysagère et des perspectives monumentales de la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

ANNEXES

Normes minimales de stationnement

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m² de surface de plancher

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.