



Commune de DABO (57)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 - EXECUTOIRE LE 22/02/2021

Délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Dabo.

Arrêté municipal du 15 janvier 2020 prescrivant la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Dabo

Délibération du Conseil municipal du 01/02/2021 approuvant la modification simplifiée N°1 du PLU (Document conforme à celui annexé à la délibération).

**Espace &
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS
Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	4
ARTICLE 4 : RISQUE D'INONDATION	4
ARTICLE 5 : RISQUE SISMIQUE	4
ARTICLE 6 : ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	5
ARTICLE 7 : PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES	5
ARTICLE 8 : RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN	5
ARTICLE 9 : LEXIQUE	5
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER</u>	6
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....	13
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE.....	18
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	21
CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.....	25
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	30
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u>	32
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	33
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	37

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DABO.

ARTICLE 2 : Division du territoire en zones

➤ Les zones U :

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

➤ Les zones AU :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

➤ Les zones A :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

➤ Les zones N :

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

ARTICLE 3 : Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique est autorisée dans les mêmes proportions d'emprise au sol et de hauteur dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

ARTICLE 4 : Risque d'inondation

La commune de Dabo est traversée par la rivière Zorn qui a fait l'objet d'un Atlas des Zones Inondables finalisé en 2008 et diffusé en mai 2009.

ARTICLE 5 : Risque sismique

Depuis le 24 octobre 2010, une nouvelle réglementation parasismique a été entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Selon cette nouvelle réglementation, la commune de Dabo est concernée par un **aléa sismique modéré**.

Conformément à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », seuls les bâtiments d'importance II, III et IV sont concernés.

ARTICLE 6 : Aléa retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible.

ARTICLE 7 : Périmètre de protection de captage

La commune est concernée par des arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau destinée à la consommation :

- Déclaration d'utilité publique du 15/03/1985
- Arrêté préfectoral du 10.06.1996 pour le captage de trois sources à Dabo
- Arrêté préfectoral du 25.07.1996 pour cinq forages à Dabo
- Arrêté préfectoral du 03.02.1997 pour deux forages à Dabo
- Arrêté interpréfectoral du 21 mai 2008 portant établissement de périmètres de protection autour de plusieurs sources à Wangenbourg-Engenthal et autour d'une source à Dabo.

Ces arrêtés sont joints au dossier « annexes ».

ARTICLE 8 : Risque de mouvement de terrain

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain, plus large que le risque de glissement de terrain : cité dans le DDRM, glissements, chutes de blocs, affaissements et effondrements non couverts par un PPRNmt.

ARTICLE 9 : Lexique

Annexe :

Il s'agit d'une construction qui n'a pas un usage d'habitation

- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct à la construction principale) ;
- contigüe ou non.

Ainsi constitue notamment une annexe : un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local pour les poubelles ...

Code Civil :

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

- au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales (cf articles 678 et 679).

- aux clôtures :

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

Ce droit est imprescriptible.

- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée (cf article 671).

Emprise au sol :

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Voie :

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent, les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

**TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- Les constructions liées à une exploitation forestière ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane, autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création d'étangs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) et les garages de caravanes susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les décharges ;
- La démolition ou la modification des éléments remarquables du paysage.

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

- Les constructions à usage d'élevage familial ou de loisirs (volailles, lapins, chevaux ...) à condition qu'il s'agisse d'une activité non commerciale et que l'élevage familial soit non nuisant pour de l'habitat. L'élevage de pigeon est toléré à condition qu'ils soient maintenus en captivité ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être clos et couverts et d'être liées à une activité artisanale ou commerciale existante ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;
- Les murs de clôtures, dont la hauteur est supérieure à 2 m, dans les conditions prévues à l'article 11, ainsi que les murs de soutènement nécessaires à la consolidation du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

3.2. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

VOIRIE

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

Aussi afin de permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères et le déneigement, toute nouvelle voie sera de 5 mètres minimum de large.

3.4. Les nouvelles voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Aussi, elles devront comporter dans leur partie terminale une aire de retournement dont l'emprise doit être au minimum de 10 mètres de diamètre.

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

3.5. En application de l'article L.123.1-5 6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des cours d'eau.

4.5. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, les constructions pourront se raccorder au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AUTRES RESEAUX

4.6. Tout nouveau réseau sec sera enterré.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'emprise publique.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu :

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines et à l'alignement existant obligatoire.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sera implantée dans l'espace compris entre le nu du bâtiment contigu le plus en saillie et l'alignement.
Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes.

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

6.2.3. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

6.2.4. Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation ne s'appliqueront qu'aux façades présentant un intérêt architectural.

6.2.5. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions (de type abris de jardins, dépendances, annexes, garages isolés de la construction principale) dans la partie arrière des terrains lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

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

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Sinon toute construction devra observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à une de ces limites.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau et ruisseaux.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant du régime forestier.

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

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf pour :

- pour les entrepôts dont la surface de plancher sera limitée à 60m², toute surface cumulée, toutes extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés :

- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - a) à l'existant.
 - b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
 - c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
 - d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

10.2. Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 14 m au faitage. Cette hauteur sera prise entre le point le plus haut du faitage et le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

10.3. Les constructions autres que la construction principale (annexes, dépendances ...) ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

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

10.5. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Dessin général de la façade sur la rue

11.1. Les fenêtres seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc...

Cette règle ne concerne pas les constructions à usage de commerces (pour un besoin de vitrine par exemple).

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions qui avaient déjà été transformées et dont les ouvertures existantes ne respectent pas la règle précédente.

11.2. Les caissons de volets roulants extérieurs visibles de la rue sont interdits.

11.3. Les ouvertures voûtées et les encadrements en pierre de taille seront conservés. Il est interdit de les peindre ou de les enduire.

11.4. Les saillies de balcons et les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits en façade sur rue.

11.5. Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade sur rue.

Aspect extérieur

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

11.7. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ou peints (briques creuses, carreaux de plâtre), l'apposition de carrelage, l'emploi de pavés translucides en façade, ainsi que les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, etc.

Toitures - Volumes

11.8. La toiture du volume principal sur rue est à deux pans minimum. Cette disposition ne concerne pas les extensions, les annexes isolées et les toitures terrasses végétalisées.

11.9. La pente des toitures de toutes les constructions sera de 45° maximum.

11.10. Les décrochements de type « tour » et frontons ne sont pas autorisés

Abords et clôtures

11.11. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés dans les clôtures ou, en cas de parcelles non closes, intégrées de façon harmonieuse.

11.12. L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

Installations liées aux énergies renouvelables

11.13. Les installations énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.14. Les climatiseurs et les pompes à chaleur et autres dispositifs de type boitiers seront dissimulés à la vue depuis le domaine public en façade sur rue, sauf contraintes techniques.

Divers

11.15. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

11.16. Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT
--

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par les débordements de la Zorn, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par une protection des eaux potables et minérales, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (cf arrêtés joints en annexes).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- Les constructions liées à une exploitation forestière ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane, autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) et les garages de caravanes susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les décharges ;
- La démolition ou la modification des éléments remarquables du paysage.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés au coup par coup ou par un aménagement d'ensemble sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle a été définie (zone UB à Schaeferhof, rue de la Vallée).

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'élevage familial ou de loisirs (volailles, lapins, chevaux ...) à condition qu'il s'agisse d'une activité non commerciale et que l'élevage familial soit non nuisant pour de l'habitat. L'élevage de pigeon est toléré à condition qu'ils soient maintenus en captivité ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être clos et couverts et d'être liées à une activité artisanale ou commerciale existante ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;
- Les murs de clôtures, dont la hauteur est supérieure à 2 m, dans les conditions prévues à l'article 11, ainsi que les murs de soutènement nécessaires à la consolidation du terrain naturel ;
- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés au coup par coup ou par un aménagement d'ensemble pour le secteur UB « rue de la Vallée à Schaeferhof » sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini l'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

3.2. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

VOIRIE

3.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aussi afin de permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères et le déneigement, toute nouvelle voie sera de 5 mètres minimum de large.

3.4. Les nouvelles voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Aussi, elles devront comporter dans leur partie terminale une aire de retournement dont l'emprise doit être au minimum de 10 mètres de diamètre.

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

3.5. En application de l'article L.123.1-5 6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des cours d'eau.

4.5. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions

techniques le permettent. Dans le cas contraire, les constructions pourront se raccorder au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AUTRES RESEAUX

4.6. Tout nouveau réseau sec sera enterré.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions pourront être édifiées en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

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

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Sinon toute construction devra observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à une de ces limites.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau et ruisseaux.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant du régime forestier.

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

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

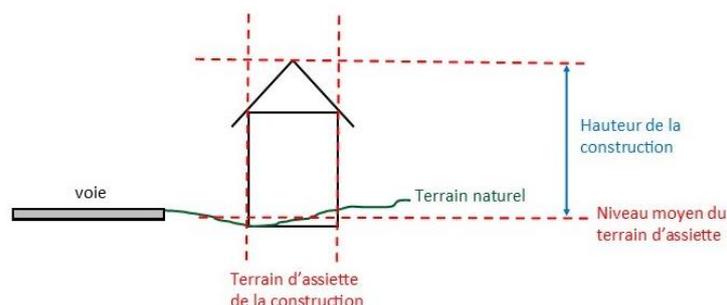
Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

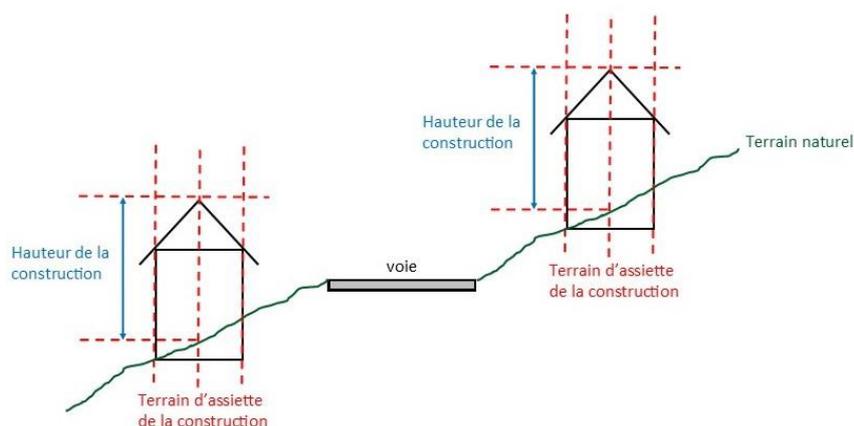
10.1. La hauteur des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 14 mètres au faitage. Cette hauteur sera prise entre le point le plus haut du faitage et le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

ILLUSTRATIONS :

Sur terrain naturel plat :



Sur terrain naturel en pente :



10.2. Les constructions autres que la construction principale (annexes, dépendances ...) ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

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

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Dessin général de la façade sur la rue

11.1. Les caissons de volets roulants extérieurs visibles de la rue sont interdits.

Toitures - Volumes

11.2. La pente des toitures des toutes les constructions sera de 45° maximum.

Abords et clôtures

11.3. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés dans les clôtures ou, en cas de parcelles non closes, intégrées de façon harmonieuse.

11.4. L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

Installations liées aux énergies renouvelables

11.5. Les installations énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.6. Les climatiseurs et les pompes à chaleur et autres dispositifs de type boîtiers seront dissimulés à la vue depuis le domaine public en façade sur rue, sauf contraintes techniques.

Divers

11.7. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

11.8. Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Les nouvelles constructions devront prévoir au minimum 2 places de stationnement par logement en dehors du garage. Les places de stationnement offertes par le garage de la construction principale ne sont pas comptabilisées.

Pour les constructions à vocation spécialisée (logement pour personnes âgées) cette obligation est réduite à 0.5 place par logement (Les places de stationnement offertes éventuellement par un garage sont comptabilisées).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- Les constructions liées à une exploitation forestière ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane, autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) et les garages de caravanes susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les décharges ;
- La démolition ou la modification des éléments remarquables du paysage.

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

- Les constructions destinées aux bureaux à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général ;
- Les constructions et installations à condition d'être liées à la pratique de sports ou de loisirs ou liées à une activité touristique ou culturelle ;
- Les aires de jeux, de sports, et les aires aménagées de pique-nique ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être liées à un équipement collectif d'intérêt général et d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

3.2. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.3. Hors agglomération les accès individuels nouveaux sur Route Départementale sont interdits.

VOIRIE

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

Aussi afin de permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères et le déneigement, toute nouvelle voie sera de 5 mètres minimum de large.

3.4. Les nouvelles voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Aussi, elles devront comporter dans leur partie terminale une aire de retournement dont l'emprise doit être au minimum de 10 mètres de diamètre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des cours d'eau.

4.5. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, les constructions pourront se raccorder au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions pourront être édifiées en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

6.2. Il y a lieu de respecter une marge de recul minimale de 10m par rapport au bord de la chaussée des Routes Départementales.

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

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

- 7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- 7.2. Sinon toute construction devra observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à une de ces limites.
- 7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau et ruisseaux.
- 7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant du régime forestier.
- 7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- 7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à vocation hôtelière ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs ;
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les golfs ;
- Les piscines ;
- L'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour les campeurs de façon habituelle ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane isolée autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.

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

- Les installations liées et nécessaires à une exploitation forestière ;
- Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leur annexe liées à la fonction de gardiennage ou de direction et strictement nécessaire à une activité autorisée sur la zone.
- Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions à usage de bureau à condition d'être liées à une activité autorisée sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

3.2. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.3. Hors agglomération les accès individuels nouveaux sur Route Départementale sont interdits.

VOIRIE

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

Aussi afin de permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères et le déneigement, toute nouvelle voie sera de 3.5 mètres minimum de large.

3.4. Les nouvelles voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Aussi, elles devront comporter dans leur partie terminale une aire de retournement dont l'emprise doit être au minimum de 10 mètres de diamètre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des cours d'eau.

4.5. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, les constructions pourront se raccorder au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux usées résiduaires des activités

4.6. Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

4.7. La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basses tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules.

6.2. Il y a lieu de respecter une marge de recul minimale de 10m par rapport au bord de la chaussée des Routes Départementales.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

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

7.2. Sinon toute construction devra observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à une de ces limites.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau et ruisseaux.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant du régime forestier.

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

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 14 mètres au faitage sauf impératif technique. Cette hauteur sera prise entre le point le plus haut du faitage et le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Enduit et coloration de façade

11.1. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ou peints (briques creuses, carreaux de plâtre), l'apposition de carrelage, l'emploi de pavés translucides en façade, ainsi que les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, etc...

Divers

11.2. L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et

d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

Enseignes

11.3. Les lettrages et sigles d'enseigne doivent être implantés sur les façades, proportionnés et intégrés à celle-ci, sans dépasser le faîtage du bâtiment.

11.4. Les façades peuvent être éclairées la nuit ou supporter des enseignes lumineuses en utilisant des dispositifs non éblouissants pour les usagers des voies publiques.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Toute nouvelle construction devra faire l'objet d'un accompagnement végétal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- Les constructions liées à une exploitation forestière ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane, autre qu'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ;
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) et les garages de caravanes susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les décharges ;
- La démolition ou la modification des éléments remarquables du paysage.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisés au coup par coup ou par un aménagement d'ensemble :

- Sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini l'orientation d'aménagement et de programmation,
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - Le réseau d'eau
 - Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - Le réseau d'électricité
 - Le réseau d'éclairage public
 - La voirie
 - La protection incendie

I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

- Les extensions et annexes isolées des constructions existantes ;
- Les constructions à usage d'élevage familial ou de loisirs (volailles, lapins, chevaux ...) à condition qu'il s'agisse d'une activité non commerciale et que l'élevage familial soit non nuisant pour de l'habitat. L'élevage de pigeon est toléré à condition qu'ils soient maintenus en captivité ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être clos et couverts et d'être liées à une activité artisanale ou commerciale existante ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales ou commerciales nécessaires au maintien de la mixité et à la commodité des habitants en milieu rural ;
- Les murs de clôtures, dont la hauteur est supérieure à 2 m, dans les conditions prévues à l'article 11, ainsi que les murs de soutènement nécessaires à la consolidation du terrain naturel ;

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

3.2. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.3. Hors agglomération les accès individuels nouveaux sur Route Départementale sont interdits.

VOIRIE

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

Aussi afin de permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères et le déneigement, toute nouvelle voie sera de 5 mètres minimum de large.

3.4. Les nouvelles voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Aussi, elles devront comporter dans leur partie terminale une aire de retournement dont l'emprise doit être au minimum de 10 mètres de diamètre.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des cours d'eau.

4.5. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, les constructions pourront se raccorder au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AUTRES RESEAUX

4.6. Tout nouveau réseau sec sera enterré.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions pourront être édifiées en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

6.2. Il y a lieu de respecter une marge de recul minimale de 10m par rapport au bord de la chaussée des Routes Départementales.

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

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Sinon toute construction devra observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à une de ces limites.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau et ruisseaux.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant du régime forestier.

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

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des nouvelles constructions ne devra pas dépasser 14 m au faitage. Cette hauteur sera prise entre le point le plus haut du faitage et le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

10.2. Les constructions autres que la construction principale (annexes, dépendances ...) ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

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

10.4. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Dessin général de la façade sur la rue

11.1. Les caissons de volets roulants extérieurs visibles de la rue sont interdits.

Toitures - Volumes

11.2. La pente des toitures des toutes les constructions sera de 45° maximum.

Abords et clôtures

11.3. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés dans les clôtures ou, en cas de parcelles non closes, intégrées de façon harmonieuse.

11.4. L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

Installations liées aux énergies renouvelables

11.5. Les installations énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture ou implantées parallèlement au plan de toiture.

11.6. Les climatiseurs et les pompes à chaleur et autres dispositifs de type boitiers seront dissimulés à la vue depuis le domaine public en façade sur rue, sauf contraintes techniques.

Divers

11.7. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

11.8. Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Les nouvelles constructions devront prévoir au minimum 2 places de stationnement par logement en dehors du garage. Les places de stationnement offertes par le garage de la construction principale ne sont pas comptabilisées.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des cours d'eau.

4.5. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, les constructions pourront se raccorder au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescription.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
ET NATURELLES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Cette zone est concernée par les débordements de la Zorn, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par une protection des eaux potables et minérales, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (cf arrêtés joints en annexes).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaire 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.
- La construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur le siège même de l'exploitation agricole et, au plus, à 100 mètres du siège d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

3.2. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

VOIRIE

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

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

3.4. En application de l'article L.123.1-5 6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé.

Eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des cours d'eau.

4.5. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, les constructions pourront se raccorder au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des voies et des routes départementales.

6.2. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être au moins égale à 5 mètres.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau et ruisseaux.

7.4. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des forêts relevant du régime forestier.

7.5. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage sauf impératif technique. Cette hauteur sera prise entre le point le plus haut du faîtage et le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

11.1. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre), l'apposition de carrelage, l'emploi de pavés translucides en façade, ainsi que les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, etc...

11.2. L'implantation des installations liées aux énergies renouvelables sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Donc l'implantation au sol est interdite.

11.3. La pente des toitures de la construction à vocation d'habitation sera de 45° maximum.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules et des véhicules tractés/remorques correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Nj, Nm, Nch, Ne, Nt et Nh

Cette zone est concernée par les débordements de la Zorn, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée par une protection des eaux potables et minérales, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions (cf arrêtés joints en annexes).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2.

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

Dans le secteur Nj uniquement :

- Les abris des jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- Les abris pour animaux dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans le secteur Nt uniquement :

- Les constructions, aménagements et installations liés à la pratique des sports ou de loisirs ou liés à une activité touristique ;
- Les aires de jeux, de sports, et les aires aménagées de pique-nique ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs, les chalets et hébergements insolites (yourtes, cabane dans les arbres ...) ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à condition d'être liée à une activité de loisirs ou touristique.

Dans le secteur Ne uniquement :

- Les abris de pêche dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.
- Les constructions légères de loisirs.

Dans le secteur Nch uniquement :

- Les abris pour animaux dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans le secteur Nm uniquement :

- Les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires aux activités militaires et au relais hertzien.

Dans le secteur Nh uniquement :

- Les extensions des constructions existantes à condition d'être mesurées c'est-à-dire dans la limite de 40m² de surface de plancher supplémentaire.
- Les annexes isolées dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans l'ensemble des zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination, construction ou extension.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1. Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

3.2. Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

VOIRIE

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

PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

3.4. En application de l'article L.123.1-5 6. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1. Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, captage ou forage est autorisée dans la limite de la réglementation existante.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2. Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif public d'assainissement lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques techniques. Dans le cadre de cette obligation, la mise en place et l'entretien d'une pompe de relevage nécessaire à un raccordement jugé satisfaisant par la commune, sera à la charge du propriétaire.

4.3. En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation sanitaire en vigueur doit être réalisé.

Eaux pluviales

4.4. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des cours d'eau.

4.5. La gestion des eaux de pluies des nouvelles constructions sera réalisée de manière privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles, par un système d'infiltration directe de ces eaux dans le sol (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue ...) ou retournée au milieu naturel, lorsque les conditions techniques le permettent. Dans le cas contraire, les constructions pourront se raccorder au réseau public de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Les constructions pourront être édifiées en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

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

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2. Sinon toute construction devra observer un recul de 3 mètres minimum par rapport à une de ces limites.

7.3. Aucune construction ne pourra être autorisée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau et ruisseaux.

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

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nj uniquement :

- La surface de plancher des abris des jardins est limitée à 12 m² par unité foncière, toute extension comprise.

- La surface de plancher des abris pour animaux est limitée à 40 m² par unité foncière, toute extension comprise.

Dans le secteur Nch uniquement :

La surface de plancher des abris pour animaux est limitée à 40 m² par unité foncière, toute extension comprise.

Dans le secteur Ne uniquement :

La surface de plancher des abris de pêche est limitée à 40 m² par unité foncière, toute extension comprise.

Dans le secteur Nh uniquement :

La surface de plancher des annexes isolées est limitée à 40 m² par unité foncière, toute extension comprise.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj uniquement :

- Pour les abris de jardins, la hauteur est limitée à 2.5 mètres au faitage.
 - Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faitage.
- Ces hauteurs seront prises entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du faitage.

Dans le secteur Nch uniquement :

Pour les abris pour animaux, la hauteur est limitée à 4 mètres au faitage. Cette hauteur sera prise entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du faitage.

Dans le secteur Ne uniquement :

Pour les abris de pêche, la hauteur est limitée à 4 mètres au faitage. Cette hauteur sera prise entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du faitage.

Dans le secteur Nh uniquement :

Pour les annexes isolées la hauteur est limitée à 4 mètres au faitage. Cette hauteur sera prise entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du faitage.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

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

Dans tous les secteurs :

11.1. Toitures – Volumes : La pente des toitures des constructions sera de 45° maximum.

11.2. Enduit et coloration de façade : Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ou peints (briques creuses, carreaux de plâtre), l'apposition de carrelage, l'emploi de pavés translucides en façade, ainsi que les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, etc...

11.3. Abords et clôtures : L'accord du service gestionnaire du réseau sera demandé sous forme de permission de voirie avant toute modification ou création. Aux embranchements routiers, le dénivelé entre le niveau de l'axe de la chaussée et le dessus de la haie ne devra pas dépasser 0,80 m sur une

longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements carrefours, bifurcations ou passages à niveau. Si les clôtures, sont situées à proximité d'un carrefour, elles ne peuvent pas porter préjudice aux conditions de visibilité.

11.4. L'implantation des installations liées aux énergies renouvelables sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Donc l'implantation au sol est interdite.

Dans le secteur Nt uniquement :

11.5. Toute construction devra être intégrée paysagèrement du fait de la visibilité de la zone depuis le site du Rocher.

11.6. Tout aménagement devra être organisé dans le respect de la topographie naturelle existante.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.