



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE THANNEKIRCH

## REGLEMENT

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal  
en date du [Cliquez ici pour entrer une date.](#)

A Thannekirch, le .....  
Mme Angélique DIEUAIDE, le Maire

**Dossier mis à disposition du public  
du 25/10/2021 au 26/11/2021**



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55



**Agence de Colmar**  
 52 rue du Prunier  
 68000 COLMAR - FRANCE  
 Tél : 03 89 41 23 74

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 15378	Page : 2/55
A	14/04/2021	PLU - Approbation	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>	<b>URB1</b>	
B	25/09/2019	PLU – Arrêt 2	OTE - Fabienne OBLERLE	<i>FO</i>		
C	14/04/2021	PLU - Approbation	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
D	25/10/2021	MS1	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
Document1						

## Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
Section 1 - Champ d'application territorial du règlement	6
Section 2 - Division du territoire en zones	6
Section 3 - Lexique	9
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>23</b>
<b>Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA</b>	<b>24</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	24
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
Section 3 - Equipements et réseaux	29
<b>Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB</b>	<b>31</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	31
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
Section 3 - Equipements et réseaux	36
<b>Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC</b>	<b>38</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	38
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Section 3 - Equipements et réseaux	42
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>43</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	44
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Section 3 - Equipements et réseaux	48
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>50</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	51
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Section 3 - Equipements et réseaux	54



# Titre I- **Dispositions générales**

## **Section 1 - Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de THANNENKIRCH du département du Haut-Rhin-Rhin (n° INSEE : 68335).

## **Section 2 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles.

### **2.1.- LES ZONES URBAINES**

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

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

- UA, centre ancien ;
- UB, extensions récentes, comprenant un sous-secteur UBe ;
- UC, secteur de réhabilitation urbaine en bordure de la Rue Sainte-Anne ;

### **2.2.- LES ZONES AGRICOLES**

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

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage ;
- l'extension ou une annexe des bâtiments d'habitation existants.

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

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

- A, zone agricole inconstructible ;
- AB, zone agricole à la constructibilité limitée ;
- AC (divisée en deux secteurs AC1 et AC2) ;
- AE, zone agricole constructible pour les exploitations agricoles ;
- AR, secteur d'hôtellerie-restauration ;

### 2.3.- LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone naturelle et forestière, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- l'extension ou une annexe des bâtiments d'habitation existants.

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

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

- N, zone naturelle inconstructible,
- NE, secteur dévolu aux équipements sportifs.

### 2.4.- LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées notamment des constructions.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Les secteurs relevant du régime des STECAL sont :

- le secteur AR ;
- le secteur AC ;
- le secteur NR.

## 2.5.- LES AUTRES PERIMETRES

### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

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

### **Les éléments patrimoniaux à protéger**

Le code de l'urbanisme permet "d'identifier, localiser délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration "

Les éléments patrimoniaux à protéger sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'une étoile, par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sont soumis à des règles particulières.



## Section 3 - Lexique

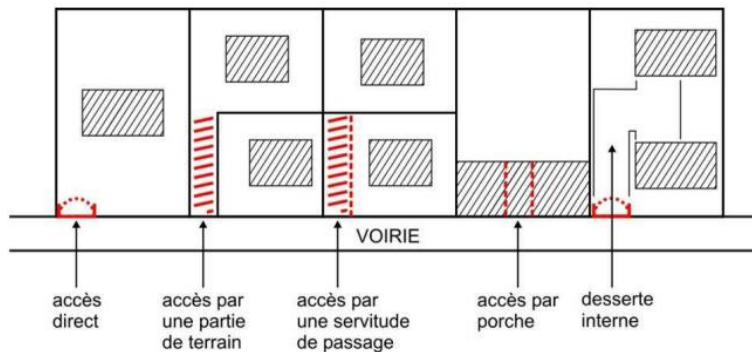
***Avertissement*** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque \*.

### 3.1.- ACCES

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

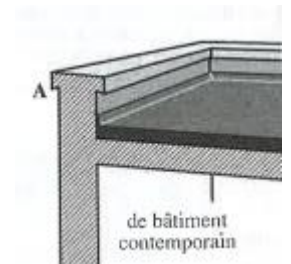
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



### 3.2.- ACROTERE

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

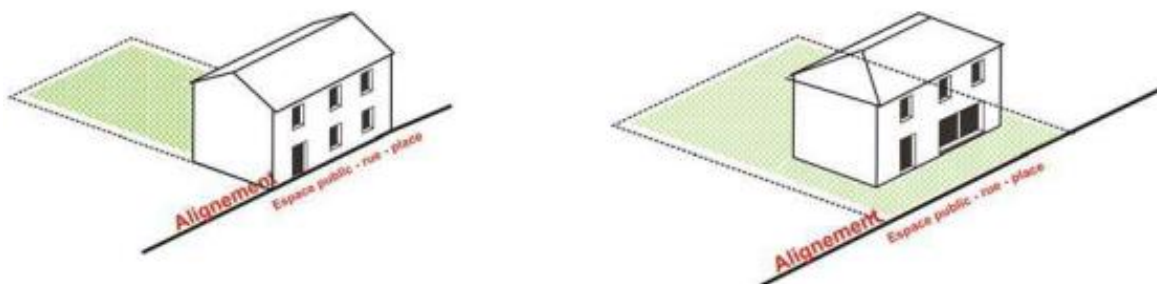


### 3.3.- AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

### 3.4.- ALIGNEMENT

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



### 3.5.- ANNEXE

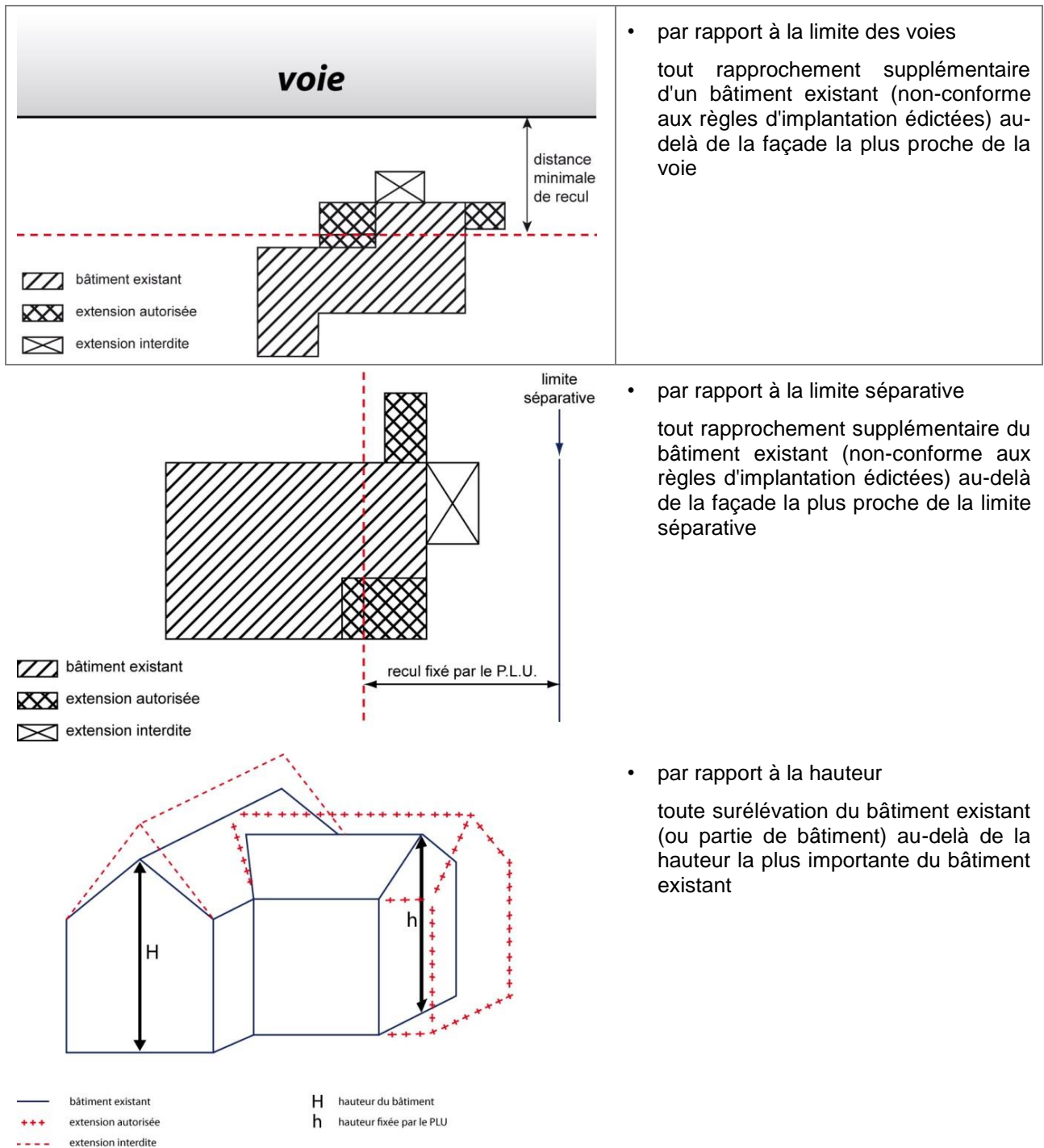
Il s'agit d'une construction

- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

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

### 3.6.- AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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



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

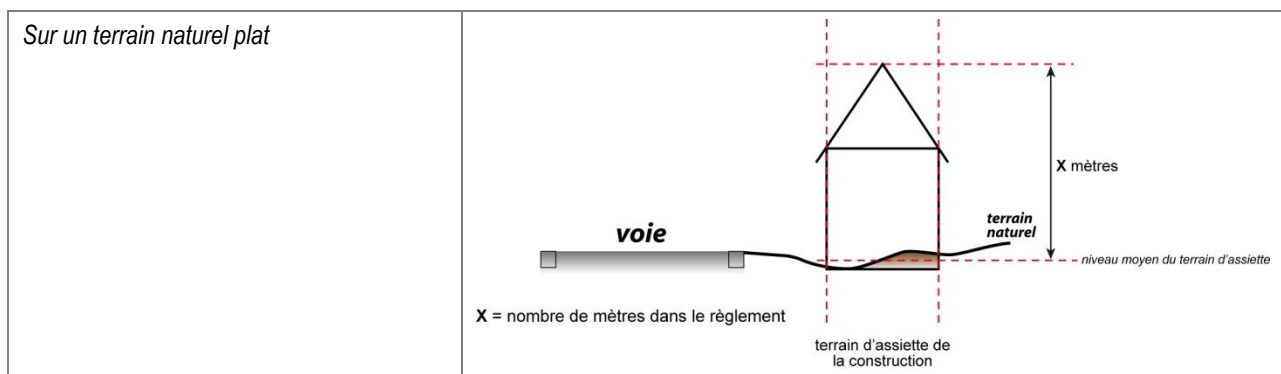
- par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

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

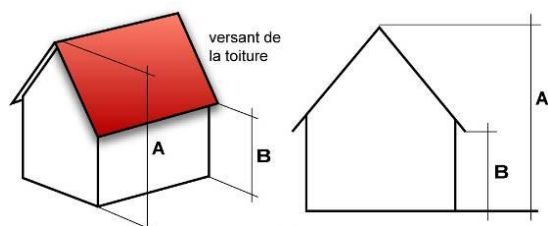
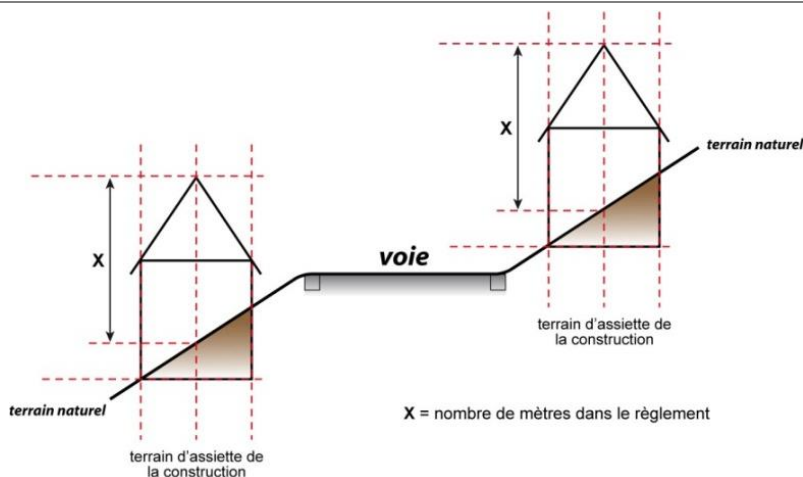
3.7.- CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

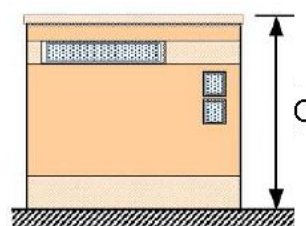
Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage  
B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

### 3.8.- CAMPING

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

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

### 3.9.- CARPORT

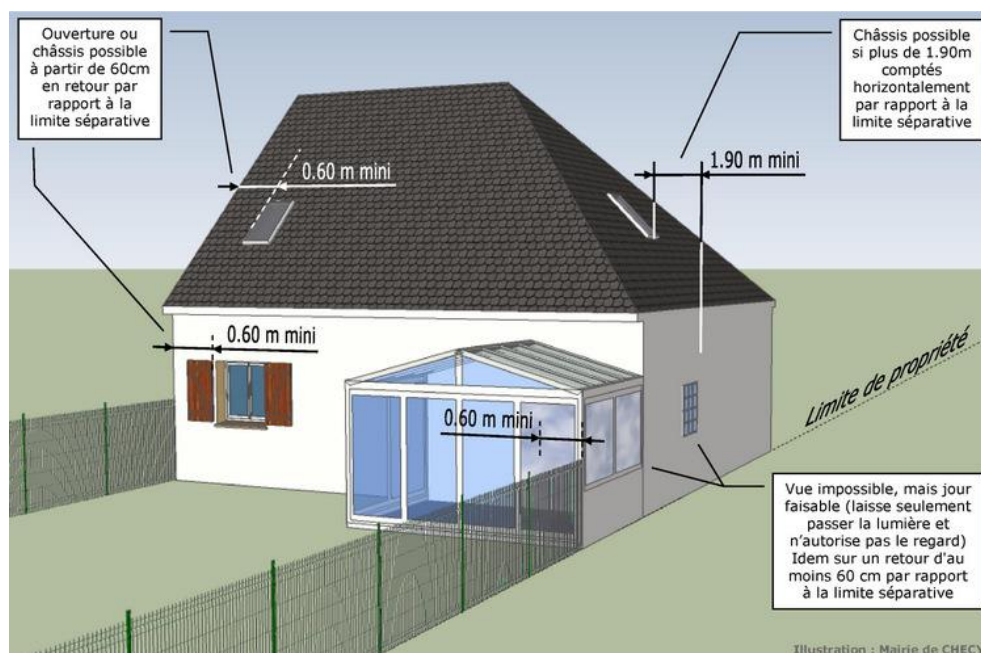
Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



### 3.10.- CODE CIVIL

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

- au droit de vue :

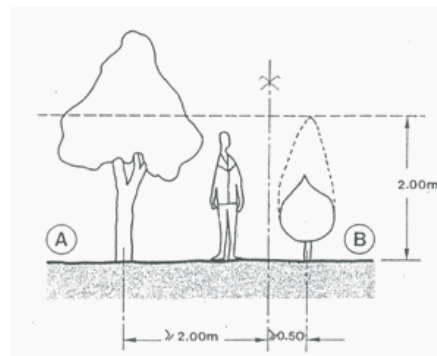


Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

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

- aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).  
La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



### 3.11.- CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

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

### 3.12.- CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

### 3.13.- PETITE CONSTRUCTION (EGALEMENT DENOMMEE "ANNEXE")

Il s'agit d'une construction :

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

Ainsi constitue notamment une annexe (ou petite construction), un garage extérieur à la construction principale\*, un abri de jardin, une remise à bois, une dépendance pour le stockage de matériel, ...

Son emprise est inférieure à 25 m<sup>2</sup> et sa hauteur\* est inférieure ou égale à 3,50 m au point le plus haut.

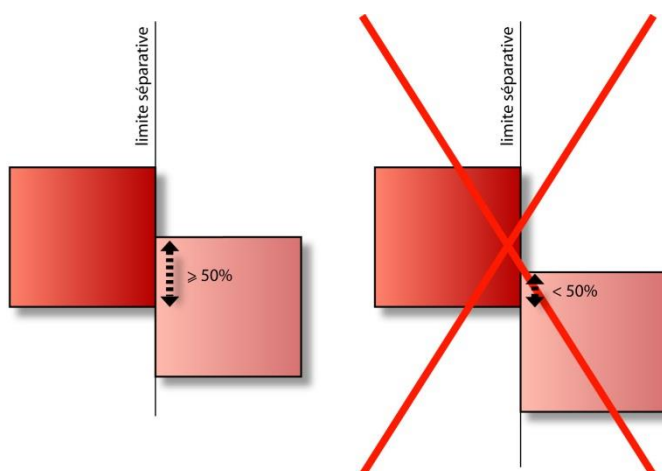
Elle constitue un "local accessoire" qui est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal (dénommée "construction principale\*" dans le présent règlement).

### 3.14.- CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

### 3.15.- CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



### 3.16.- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>Habitation</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement</li> </ul>	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement"</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" (par exemple les yourtes) ;</li> <li>les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</li> <li>les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p>



Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>Commerce et activité de service</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	<p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandé par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration</li> </ul>	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les "showrooms"... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>

**DISPOSITIONS GENERALES**

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les résidences de tourisme,</li> <li>les villages résidentiels de tourisme ;</li> <li>les villages et maisons familiales de vacances...</li> </ul> <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cinéma</li> </ul>	<p>Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public</p>	<p>Cette sous-destination recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.</p>

Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> </ul>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les "déserts médicaux"). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> </ul>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements sportifs</li> </ul>	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive	Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics"	Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

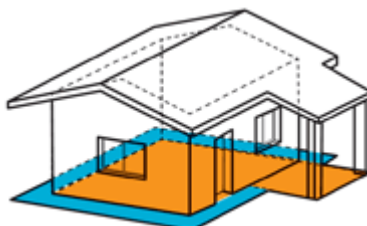
Destination et sous-destination	Définition	Exemples
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrie</li> </ul>	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrepôt</li> </ul>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau</li> </ul>	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant	Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

### 3.17.- EMPRISE AU SOL (LEXIQUE NATIONAL)

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



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

### 3.18.- EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

### 3.19.- FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

### 3.20.- FAITAGE

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

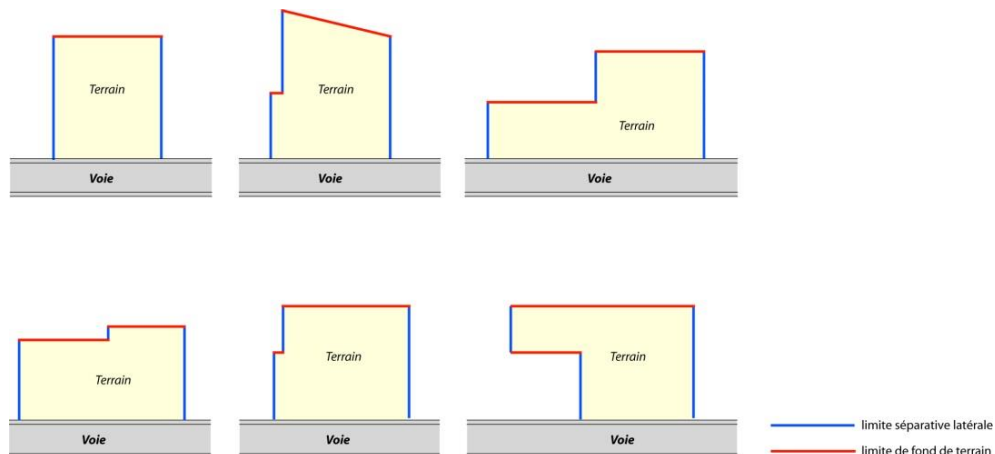
### 3.21.- HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

### 3.22.- LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



### 3.23.- NU DE LA FAÇADE

(Source : 7ème édition du Dicobat)

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

#### 3.24.- PERIMETRE DE RECIPROCITE

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

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

#### 3.25.- REZ-DE-CHAUSSEE

Etage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur (définition issue de la 7<sup>ème</sup> édition du Dicobat).

#### 3.26.- TOIT PLAT

Toiture dont la pente est inférieure à 5°.

#### 3.27.- TOITURE TERRASSE

Toiture et/ou terrasse dont la pente est inférieure à 10°. Elle peut être accessible ou inaccessible.

#### 3.28.- UNITE FONCIERE

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

#### 3.29.- 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**

## Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

---

Le secteur UA correspond au centre ancien du village, caractérisé par une mixité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements publics...).

Le règlement de secteur UA est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### 1.1.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1.1. Les constructions à destination forestière ;
- 1.1.2. Les constructions à destination industrielle ;
- 1.1.3. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.4. Les carrières ;
- 1.1.5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.6. Le camping ;

#### 1.2.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1. Les constructions à destination agricole à condition qu'elles constituent
  - des aménagements, transformations des constructions existantes
  - ou des extensions des constructions existantes, limitées à 20% de leur emprise au sol autorisée au moment de l'approbation du PLU ;
- 1.2.2. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
- 1.2.3. Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière ;
- 1.2.4. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et l'environnement et à condition d'être liés
  - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - soit à un chantier ;
- 1.2.5. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques



### 1.3.- REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

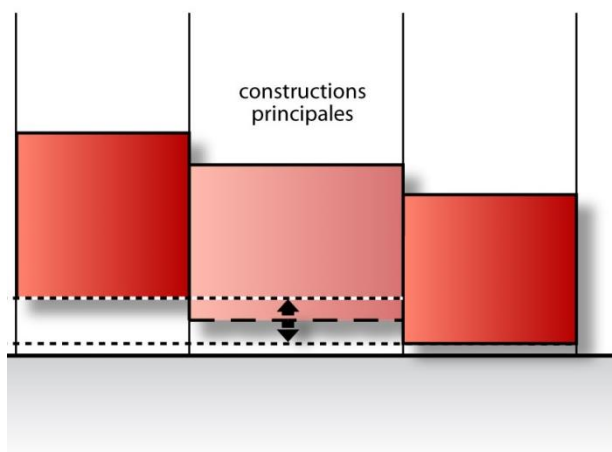
#### 1.3.1. Sans objet

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

### 2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.1. Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.2. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction de chaque unité foncière doit être édifiée suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions ;

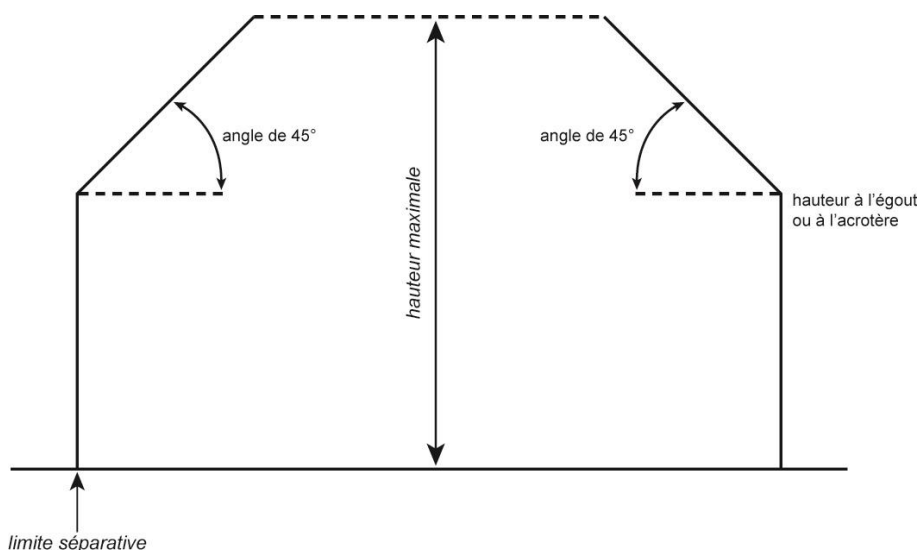


*Schéma illustratif de la règle*

- 2.1.3. En cas d'absence de constructions sur les propriétés voisine, toute nouvelle construction devra être implantée à une distance au plus égale à 4 mètres de l'alignement.
- 2.1.4. Lorsqu'une parcelle comporte déjà un bâtiment principal existant, implanté conformément aux règles de l'alinéa 1, les nouvelles constructions pourront être implantées sans condition particulière de distance par rapport à la voie.
- 2.1.5. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement est prédominante ;
- 2.1.6. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès de faible largeur sur cette voie ;
  - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.7. Les constructions neuves et l'aménagement de bâtiments existants respecteront les logiques d'implantation qui caractérisent la typologie du tissu urbain traditionnel vosgien : le bâtiment implanté en front de rue est le plus souvent orienté avec le faîtage parallèle à la voie.
- 2.1.8. Les constructions présentant un pignon sur rue s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



*Schéma illustratif de la règle*

- 2.1.9. Les autres constructions s'implanteront :
- soit sur la limite séparative,
  - soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.
  - Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
- 2.1.10. Dans tous les cas, la longueur d'implantation sur la limite séparative ne pourra excéder 50 % de la longueur de la limite séparative considérée.
- 2.1.11. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

### **Emprise au sol**

- 2.1.12. Sans objet

### **Hauteur des constructions**

2.1.13. La hauteur est calculée de la façon suivante :

- de part et d'autre de la Rue Sainte-Anne et de la Rue du Haut-Koenigsbourg : du niveau fini de la voirie ;
- dans le reste de la zone UA : du niveau moyen du terrain naturel.

2.1.14. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres au faitage.

2.1.15. Cette hauteur est limitée à 10 mètres au faitage pour les constructions édifiées à une distance supérieure ou égale à 20 mètres décomptés depuis l'alignement des voies publiques.

2.1.16. Sur limite séparative comme en bordure de domaine public, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, mesurés en tout point du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement.

2.1.17. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

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

## 2.2.- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

2.2.1. L'ensemble bâti formé par la (ou les) construction(s) principale(s) et la (ou les) annexe(s) devra présenter une harmonie d'ensemble.

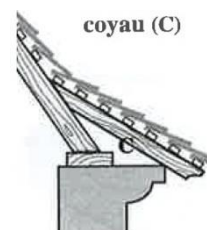
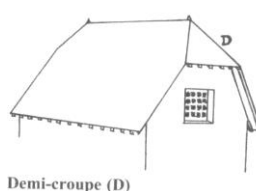
2.2.2. Le revêtement des façades et l'aspect des toitures devront être en harmonie avec le paysage urbain environnant ;

2.2.3. La teinte des ravalements extérieurs devra être en harmonie avec le paysage urbain traditionnel environnant

2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux sera d'au-moins 40° Une pente d'au-moins 10° peut être admise dans le cas d'une toiture végétale.

2.2.5. Les toitures-terrasses ou les toitures à un pan sont interdits pour le corps principal de la construction à destination d'habitation situés en première ligne le long des voies. Elles sont néanmoins autorisées dans le cas d'une construction édifiée en 2<sup>e</sup> ligne, à l'arrière d'une construction principale respectant les dispositions de l'alinéa 2.2.4 ci-dessus.

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



- 2.2.7. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles (de préférence plates) ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun, sauf pour les dispositifs de production d'énergie ou dans le cas de toitures végétalisées.
- 2.2.8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou une couleur similaire à l'existant sont autorisées.

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.9. Les éventuelles clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie éventuellement associé à un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.
- 2.2.10. Elles pourront être constituées de haies vives d'essences locales.

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

- 2.2.11. Les constructions à valeur patrimoniale (repérées au plan de règlement, au titre de l'article L.151-19) pourront faire l'objet de travaux de transformation, d'extension\*, de réhabilitation, d'amélioration et de changement d'affectation, si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.12. Sans objet

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

**Part de surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. 30 % au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées.

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

- 2.3.2. Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.
- 2.3.3. L'espace libre entre la rue et la construction, excepté les surfaces utilisées pour le stationnement et la circulation des véhicules, devront être traités en jardin d'agrément et plantés.
- 2.3.4. Les aires de stationnement devront être végétalisées.

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

- 2.3.5. Sans objet

**Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux**

- 2.3.6. Sans objet

## 2.4.- STATIONNEMENT

- 2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publique ;
- 2.4.2. Des aires de stationnement sont exigées, selon les normes suivantes :
- Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
  - Pour les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail ou de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
  - Pour les autres constructions, il sera fait application de l'alinéa 2.4.1 ci-dessus.
- 2.4.3. Les projets d'habitation ou de bureaux devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Pour les surfaces destinées à l'habitation, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Dès lors qu'elle dessert au moins deux logements, cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

## Section 3 - Equipements et réseaux

### 3.1.- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière.
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

- 3.1.5. Sans objet

3.2.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au règlement sanitaire départemental.

**Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.5. Sans objet

**Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.6. Sans objet

## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

Le secteur UB, identifiant les secteurs d'extension du vieux village, comporte un sous-secteur UBe, correspondant à un secteur d'équipements publics.

Le règlement de secteur UB est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

### Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### 1.1.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

Sans objet

#### 1.2.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **Dans toute la zone, sauf dans le secteur UBe**

- 1.2.1. Les constructions à destination agricole à condition qu'elles constituent
  - des aménagements, transformations des constructions existantes
  - ou des extensions des constructions existantes, limitées à 20% de leur emprise au sol autorisée au moment de l'approbation du PLU ;
- 1.2.2. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
- 1.2.3. Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière ;
- 1.2.4. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et l'environnement et à condition d'être liés
  - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - soit à un chantier ;
- 1.2.5. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

##### **Dans le seul secteur UBe**

- 1.2.6. Les constructions à conditions qu'elles soient destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics
- 1.2.7. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

### 1.3.- REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

#### 1.3.1. Sans objet

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

### 2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.1. Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.2. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction de chaque unité foncière doit être édifiée à une distance au-moins égale à 4 mètres de l'alignement.
- 2.1.3. Dans le cas d'une unité foncière desservie par plusieurs voies, cette règle d'implantation ne s'appliquent que par rapport à la voie où la ligne de construction à l'alignement est prédominante ;
- 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas :
- aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès de faible largeur sur cette voie ;
  - aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### Dans toute la zone, sauf dans le secteur UBe :

- 2.1.5. Les constructions présentant un pignon sur rue s'implanteront à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.

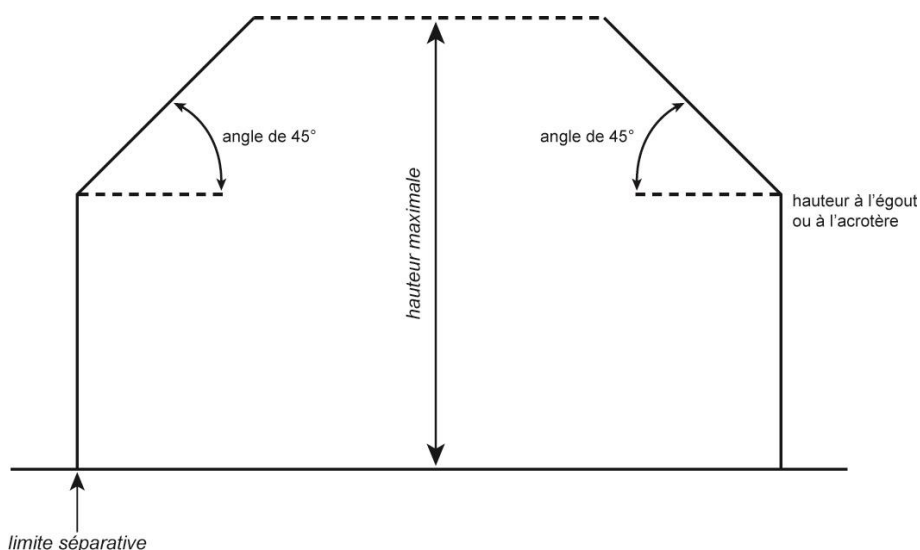


Schéma illustratif de la règle



- 2.1.6. Les autres constructions s'implanteront :
- soit sur la limite séparative,
  - soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.
- 2.1.7. Dans tous les cas, la longueur d'implantation sur la limite séparative ne pourra excéder 50 % de la longueur de la limite séparative considérée.
- 2.1.8. Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.
- 2.1.9. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

*Dans le secteur UBe :*

- 2.1.10. Tout point d'une construction devra être implanté à une distance au-moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

**Emprise au sol**

- 2.1.11. Sans objet

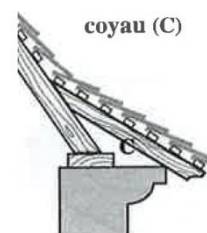
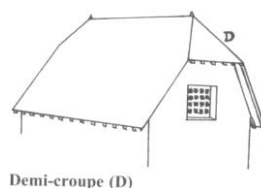
**Hauteur des constructions**

- 2.1.12. La hauteur est calculée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
- 2.1.13. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres au faîtage.
- 2.1.14. Cette hauteur est limitée à 10 mètres au faîtage pour les constructions édifiées à une distance supérieure ou égale à 20 mètres décomptés depuis l'alignement des voies publiques.
- 2.1.15. Sur limite séparative comme en bordure de domaine public, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, mesurés en tout point du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement.
- 2.1.16. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

## 2.2.- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- 2.2.1. Les annexes (ou petites constructions) devront être traitées en harmonie avec la construction principale
- 2.2.2. Le revêtement des façades et l'aspect des toitures devra être en harmonie avec le paysage urbain environnant.
- 2.2.3. La teinte des ravalements extérieurs devra être en harmonie avec le paysage urbain traditionnel environnant
- 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux sera préférentiellement d'au-moins 40° Une pente d'au-moins 10° peut être admise dans le cas d'une toiture végétale.
- 2.2.5. Les toitures-terrasses ou les toitures à un pan sont autorisées pour le corps principal de la construction à destination d'habitation.
- 2.2.6. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyau, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ... ) ;



- 2.2.7. A l'exception des vérandas et auvents et des toitures-terrasses, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles (de préférence plates) ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun, sauf pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (pour lesquels les couleurs noires ou sombres sont autorisées) ou dans le cas de toitures végétalisées.
- 2.2.8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou une couleur similaire à l'existant est autorisée.

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.9. Les éventuelles clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie éventuellement associé à un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.
- 2.2.10. Elles pourront être constituées de haies vives d'essences locales.

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

- 2.2.11. L'ensemble bâti formé par la (ou les) construction(s) principale(s) et la (ou les) annexe(s) devra présenter une harmonie d'ensemble.

### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.12. Sans objet

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

**Part de surfaces non imperméabilisées**

2.3.1. 30 % au moins de l'unité foncière devront rester non imperméabilisées.

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

2.3.2. Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

2.3.3. L'espace libre entre la rue et la construction, exceptées les surfaces utilisées pour le stationnement et la circulation des véhicules devront être traités en jardin d'agrément et plantés.

2.3.4. Les aires de stationnement devront être végétalisées.

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

2.3.5. Sans objet

**Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux**

2.3.6. Sans objet

2.4.- STATIONNEMENT

2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publique ;

2.4.2. Des aires de stationnement sont exigées, selon les normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail ou de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les autres constructions, il sera fait application de l'alinéa 2.4.1 ci-dessus.

2.4.3. Les projets d'habitation ou de bureaux devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Pour les surfaces destinées à l'habitation, il devra être prévu 0.75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Dès lors qu'elle dessert au moins deux logements, cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

### Section 3 - Equipements et réseaux

#### 3.1.- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

##### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière.
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

- 3.1.5. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.1.6. Les impasses d'une longueur supérieure à 100 mètres (dispositif de retournement non compris) sont interdites.

#### 3.2.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;
- 3.2.4. En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément au règlement sanitaire départemental.

**Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

3.2.5. Sans objet

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

3.2.6. Sans objet

## **Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UC**

---

Le secteur UC, identifie le site de l'ancienne clinique Sainte-Anne. Il fait l'objet d'orientations d'aménagement de programmation.

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

### **Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

#### **1.1.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS**

- 1.1.1. Les constructions à destination forestière ;
- 1.1.2. Les constructions à destination agricole ;
- 1.1.3. Les constructions à destination industrielle ;
- 1.1.4. Les constructions à destination de commerce de gros ;
- 1.1.5. Les carrières ;
- 1.1.6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- 1.1.7. Le camping ;

#### **1.2.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1.2.1. Les opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- 1.2.2. Les constructions à destination artisanale ou de commerce de détail à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
- 1.2.3. Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale ou commerciale implantée sur la même unité foncière ;
- 1.2.4. Le stockage et les dépôts de toute nature sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et l'environnement et à condition d'être liés
  - soit à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - soit à un chantier ;
- 1.2.5. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques.

#### **1.3.- REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

- 1.3.1. Sans objet

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

### 2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.1. Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2.1.2. La façade sur rue d'au moins une construction principale s'implante avec un recul maximum de 1 mètre par rapport à l'alignement de la rue Sainte-Anne.
- 2.1.3. Cette disposition ne s'applique pas :
- aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.4. Non réglementé

#### **Emprise au sol**

- 2.1.5. Sans objet

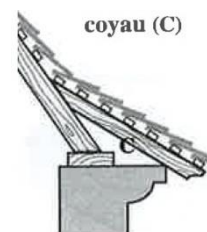
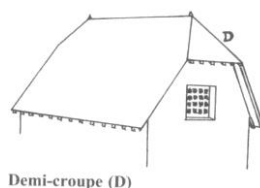
#### **Hauteur des constructions**

- 2.1.6. La hauteur est calculée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
- 2.1.7. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres au faîtage.
- 2.1.8. Sur limite séparative comme en bordure de domaine public, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, mesurés en tout point du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement.
- 2.1.9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

## 2.2.- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- 2.2.1. Les annexes (ou petites constructions) devront être traitées en harmonie avec la construction principale
- 2.2.2. Le revêtement des façades et l'aspect des toitures devront être en harmonie avec le paysage urbain environnant.
- 2.2.3. La teinte des ravalements extérieurs devra être en harmonie avec le paysage urbain environnant
- 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux sera d'au-moins 40°. Une pente d'au-moins 10° peut être admise dans le cas d'une toiture végétale.
- 2.2.5. Les toitures-terrasses ou les toitures à un pan sont interdits pour le corps principal de la construction à destination d'habitation.
- 2.2.6. Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ... ) ;



- 2.2.7. A l'exception des vérandas et auvents et des toitures-terrasses, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles (de préférence plates) ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun, sauf pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable (pour lesquels les couleurs noires ou sombres sont autorisées) ou dans le cas de toitures végétalisées.
- 2.2.8. En cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou une couleur similaire à l'existant sont autorisées.

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.9. Les éventuelles clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie éventuellement associé à un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.
- 2.2.10. Elles pourront être constituées de haies vives d'essences locales.

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

- 2.2.11. L'ensemble bâti formé par la (ou les) construction(s) principale(s) et la (ou les) annexe(s) devra présenter une harmonie d'ensemble.

### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.12. Sans objet



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

**Part de surfaces non imperméabilisées**

2.3.1. 30 % au moins de l'unité foncière devra rester non imperméabilisé.

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

2.3.2. Les aires de stationnement devront être végétalisées.

2.3.3. Cette disposition ne s'applique pas

- lorsque les espaces de stationnement prennent place dans ou sur un volume bâti ;
- aux places de stationnement desservies directement depuis la rue Ste Anne ;

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

2.3.4. Sans objet

**Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux**

2.3.5. Sans objet

2.4.- STATIONNEMENT

2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ;

2.4.2. Des aires de stationnement sont exigées, selon les normes suivantes :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail ou de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m<sup>2</sup> de surface de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les autres constructions, il sera fait application de l'alinéa 2.4.1 ci-dessus.

2.4.3. Ces normes pourront être adaptées en cas de pluralité d'usages sur un même site, visant une mutualisation des espaces de stationnement.

2.4.4. Les projets d'habitation ou de bureaux devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Pour les surfaces destinées à l'habitation, il devra être prévu 0,75 m<sup>2</sup> d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Dès lors qu'elle dessert au moins deux logements, cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.

### Section 3 - Equipements et réseaux

#### 3.1.- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- 3.1.1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

##### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1.2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 3.1.3. L'accès doit faire partie intégrante de l'unité foncière.
- 3.1.4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

- 3.1.5. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.1.6. Les impasses d'une longueur supérieure à 100 mètres (dispositif de retournement non compris) sont interdites.

#### 3.2.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;

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

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

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

- 3.2.3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ;

##### **Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.4. Sans objet

##### **Obbligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.5. Sans objet

Titre III -

# Dispositions applicables aux zones Agricoles

La zone agricole comprend 4 secteurs :

- le secteur AB, zone agricole à la constructibilité limitée ;
- le secteur AE, identifiant les exploitations agricoles existantes et futures ;
- le secteur AR, correspondant à un secteur d'hôtellerie restauration au lieu-dit Melkerhof,
- le secteur AC, identifiant une activité d'hébergement insolite (cabanes dans les arbres), divisé en deux sous-secteurs : AC1 (au lieu-dit Rotzel) et AC2 (au nord du lieu-dit Melkerhof).

Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

## **Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

### **1.1.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières (alinéas 1.2) sont interdites.

### **1.2.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Dans toute la zone*

- 1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires :
- soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies ;
- 1.2.2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- 1.2.3. L'implantation d'UNE petite construction au plus, aux conditions cumulatives suivantes (une piscine ne pouvant être considérée comme une petite construction) :
- d'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière\* ;
  - d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres de la construction d'habitation existante ;
  - que son emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
  - de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

- 1.2.4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
- 1.2.5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
- 1.2.6. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques ;

*Dans le seul secteur AE :*

- 1.2.7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- 1.2.8. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
- 1.2.9. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

*Dans le seul secteur AR*

- 1.2.10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
- 1.2.11. L'extension du bâtiment existant à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de logement, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, et à condition d'avoir une destination d'hébergement hôtelier et touristique ou de logement - cette extension n'étant possible qu'une seule fois ;
- 1.2.12. La réalisation d'une seule piscine, à condition d'être liée et nécessaire à l'activité d'hébergement hôtelier et touristique implantée sur le site ;
- 1.2.13. L'extension des constructions à destination de restauration existantes ;

*Dans le seul secteur AC*

- 1.2.14. Dans le sous-secteur AC1 : une seule construction à destination d'hébergement hôtelier et touristique (cabanes) dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
- 1.2.15. Dans le sous-secteur AC2 : Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique (cabanes dans les arbres ou sur pilotis) dont l'emprise au sol cumulée n'excède pas 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 3 constructions maximum sur l'ensemble du site.

*Dans le secteur AB*

- 1.2.16. Les abris pour animaux ainsi que les abris pour fourrage, à condition d'être ouverts sur un côté au moins ;

1.3.- REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- 1.3.1. Sans objet

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

### 2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

- aux voies existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
- au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\* départementales.

2.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

2.1.4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau. Toutefois, un recul moins important peut être retenu dans le cas d'extensions de constructions existantes, édifiées plus proche des berges des cours d'eau.

#### **Emprise au sol**

2.1.5. Dans toute la zone A :

2.1.6. L'extension\* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20 % de l'emprise au sol\* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.

2.1.7. L'emprise au sol des petites constructions liées à une construction existante à destination d'habitat ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur AR :**

2.1.8. L'extension des constructions à destination d'hébergement et touristique existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;

#### **Dans le secteur AC :**

2.1.9. L'emprise au sol cumulée des constructions d'hébergement touristique (cabanes) est limitée

- à 30 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur AC1,
- à 60 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur AC2.

#### **Dans le secteur AB :**

2.1.10. L'emprise au sol maximale d'un abri pour animaux ou d'un abri pour fourrage ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

### **Hauteur des constructions**

- 2.1.11. La hauteur maximale des constructions à destination agricole est fixée à 12 mètres hors tout.
- 2.1.12. La hauteur maximale des abris pour animaux ou des abris pour fourrage ne peut excéder 4 mètres hors tout.
- 2.1.13. Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction initiale.
- 2.1.14. Dans le secteur AC (sous-secteurs AC1 et AC2) : la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres, décomptés entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. De plus, aucun point de la construction ne pourra être situé à plus de 12 mètres du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

## 2.2.- **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- 2.2.1. La couleur des constructions sera unie et en harmonie avec les éléments naturels environnants.
- 2.2.2. Les revêtements de façade et l'aspect des toitures des extensions des constructions existantes seront choisis en harmonie avec la construction initiale et avec le paysage naturel environnant.
- 2.2.3. Les toitures des constructions à destination agricole devront avoir 2 pans. Leur pente ne pourra être inférieure à 30°, à l'exception des toitures végétalisées, pour lesquelles une pente minimale de 10° devra être respectée.
- 2.2.4. Dans le sous-secteur AC1 : la construction devra présenter une pente de toiture comprise entre 20° et 40°.
- 2.2.5. Les petites constructions\* devront présenter les caractéristiques suivantes :
- lorsqu'elles sont contiguës à une construction existante, elles comporteront au minimum un pan, d'une pente supérieure à 40°, à l'exception des toitures végétalisées, pour lesquelles une pente minimale de 10° devra être respectée.
  - lorsqu'elles ne sont pas contiguës : elles comporteront 2 pans, d'une pente minimale de 30° à l'exception des toitures végétalisées, pour lesquelles une pente minimale de 10° devra être respectée
  - dans tous les cas, les toitures seront recouvertes de matériaux rappelant la tuile, à l'exception des parties recouvertes de panneaux photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, et des toitures végétalisées.
- 2.2.6. Les abris pour animaux ou les abris pour fourrage comporteront au minimum un pan de toiture, d'une pente supérieure à 30°.

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.7. Sans objet

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

- 2.2.8. Sans objet

### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.9. Sans objet

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

**Part de surfaces non imperméabilisées**

2.3.1. Sans objet

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

2.3.2. Sans objet

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

2.3.3. Sans objet

**Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux**

2.3.4. Sans objet

2.4.- STATIONNEMENT

2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### Section 3 - Equipements et réseaux

3.1.- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

**Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1.1. Sans objet

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1.2. Sans objet

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

3.1.3. Sans objet



3.2.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- 3.2.1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

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

- 3.2.3. Sans objet

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- 3.2.5. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.6. Sans objet

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.7. Sans objet

Titre IV - **Dispositions applicables  
aux zones Naturelles et  
forestières**

La zone naturelle comprend un secteur NE, à vocation d'installations sportives.

Le règlement de la zone N est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.

## Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1.1.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières (alinéas 1.2) sont interdites.

### 1.2.- USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires :

- soit aux services publics ou d'intérêt général ;
- soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies ;

1.2.2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20% de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du présent PLU ;

1.2.3. L'implantation d'UNE petite construction au plus, aux conditions cumulatives suivantes (une piscine ne pouvant être considérée comme une petite construction) :

- d'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière\* ;
- d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres de la construction d'habitation existante ;
- que son emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
- de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;

1.2.4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;

1.2.5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;

1.2.6. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques ;

1.2.7. **De plus, dans le secteur NE**, sont autorisés les équipements sportifs ne nécessitant pas de bâtiment.

### 1.3.- REGLES DE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.3.1. Sans objet

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

### 2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantation par rapport aux voies publiques ou privées**

- 2.1.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
- aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ainsi qu'aux chemins ruraux et aux chemins d'exploitation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- 2.1.2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement\* des voies\*, y compris chemins ruraux ou chemins d'exploitation.
- 2.1.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

- 2.1.4. Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction.
- 2.1.5. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative\* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- 2.1.6. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau. Toutefois, un recul moins important peut être retenu dans le cas d'extensions de constructions existantes, édifiées plus proche des berges des cours d'eau.
- 2.1.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

#### **Emprise au sol**

- 2.1.8. L'extension\* des constructions existantes destinées à l'habitat non liées à une exploitation agricole ne peut excéder 20% de l'emprise au sol\* de la construction existant à la date d'approbation du présent PLU.
- 2.1.9. L'emprise au sol des petites constructions liées à une construction existante à destination d'habitat ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.

#### **Hauteur des constructions**

- 2.1.10. Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

2.2.- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- 2.2.1. La couleur des constructions sera unie et en harmonie avec les éléments naturels environnants.
- 2.2.2. Les revêtements de façade et l'aspect des toitures des extensions des constructions existantes seront choisis en harmonie avec la construction initiale et avec le paysage naturel environnant.
- 2.2.3. Les petites constructions\* devront présenter les caractéristiques suivantes :
- lorsqu'elles sont contiguës à une construction existante, elles comporteront au minimum un pan, d'une pente supérieure à 40°, à l'exception des toitures végétalisées, pour lesquelles une pente minimale de 10° devra être respectée.
  - lorsqu'elles ne sont pas contiguës : elles comporteront 2 pans, d'une pente minimale de 30° à l'exception des toitures végétalisées, pour lesquelles une pente minimale de 10° devra être respectée
  - dans tous les cas, les toitures seront recouvertes de matériaux rappelant la tuile, de couleur rouge-brun, à l'exception des parties recouvertes de panneaux photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, qui pourront être de couleur ou sombre et des toitures végétalisées.

**Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 2.2.4. Sans objet

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

- 2.2.5. Sans objet

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 2.2.6. Sans objet

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

**Part de surfaces non imperméabilisées**

- 2.3.1. Sans objet

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

- 2.3.2. Sans objet

**Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

2.3.3. Sans objet

**Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologique ou faciliter l'écoulement des eaux**

2.3.4. Sans objet

2.4.- **STATIONNEMENT**

2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Section 3 - Equipements et réseaux**

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

**Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées**

3.1.1. Sans objet

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1.2. Sans objet

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

3.1.3. Sans objet

3.2.- **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

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

3.2.3. Sans objet

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

- 3.2.4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- 3.2.5. A défaut de de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**Conditions de réalisation d'un assainissement collectif**

- 3.2.6. Sans objet

**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- 3.2.7. Sans objet