PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

WEYERSHEIM

Révision n°2 POS en PLU 12/05/2022

REGLEMENT

Modification n°1

NOTIFICATION

atip

WEYERSHEIM
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU
LE REGLEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
Le Maire

le phil
urbanisme

Réalisation
LE PHIL SAS
Atelier d'urbanisme

21 rue des Rustauds
67700 Monswiller

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 5

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan 5

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 5

Article 3 : Division du territoire en zones 5

Article 4 : Champ d'application du présent règlement 6

Article 5 : Adaptations mineures 6

Article 6 : Emplacements Réservés 7

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) 7

Article 8 : Risques naturels 7

Article 9 : Permis de démolir 7

Article 10 : Droit de préemption urbain 7

Article 11 : Régime déclaratif des clôtures 7

Article 13 : Éléments du patrimoine naturel et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme 8

Article 14 : Éléments du patrimoine architectural protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 9

1. Localisation des bâtiments protégées 12

TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES 49

Article 1 : Équipements et réseaux 49
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie 49
B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux 50
C. Stationnement des véhicules 52
D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau 54

TITRE III DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 55

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA 55
Article UA I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 55
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions 56
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB 62
Article UB I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 62
Article UB 2 : Volumétrie et implantation des constructions 63
Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 65

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 68
Article UE I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 68
Article UE 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....69
Article UE 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 70

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UJ..... 72
Article UJ 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 72
Article UJ 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....72

Chapitre V : Règlement applicable à la zone UX..... 74
Article UX I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....74
Article UX 2: Volumétrie et implantation des constructions.....75
Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 76

TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 77

Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU 77
Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 77
Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions 78
Article IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....81

Chapitre II : Règlement applicable à la zone IIAU 83
Article IIAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 83
Article IIAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions 84
Article IIAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....86

Chapitre III : Règlement applicable à la zone AUE 88
Article AUE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 88
Article AUE 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....89
Article AUE 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....90

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone IAUX 93
Article IAUX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 93
Article IAUX 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....94
Article IAUX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 95

TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 96

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A 96
Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....96
Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....97
Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 99

TITRE VI DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 100

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N 100
Article N 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité.....100
Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions.....103

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE 104

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Weyersheim.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme :
   - R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
   - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;

2. Les articles L. 131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité ou la prise en compte du PLU de documents de planification supérieurs.
3. Les articles L 102-13, L153-11 et L424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes.
5. Les articles L. 153-54 et L 421-6 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1 . Les articles L 151-43, L. 152-7, L. 153-60 et R. 151-51, R. 161-8 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Extrait du Code de l'Urbanisme en vigueur en juillet 2021 (Article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme) :
« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente sous-section. » (articles R151-17 à R151-26 du Code de l'Urbanisme)

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UB,** comprenant le sous-secteur de zone UB2, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, comprenant les sous-secteurs de zone UEL et UEM, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement ;
- la **zone urbaine UJ,** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement,
- la **zone urbaine UX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre III du règlement ;

Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, comprenant les sous-secteurs de zone IAU, et IAUa, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement,
- la **zone à urbaniser IIAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre IV du règlement,
- la **zone à urbaniser AUE,** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre IV du règlement,
- la **zone à urbaniser IAUX,** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre IV du règlement,

Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant le sous-secteur de zone Ac, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement ;

Les zones naturelles et forestières (zones “N”)

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les sous-secteurs de zone NE, NG et NT où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre VI du règlement.

Article 4 : Champ d’application du présent règlement

Le présent règlement s’applique :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l’Urbanisme, dans les limites du champ d’application de ces régimes telles que définies par ledit code ;

- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l’Urbanisme.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdits toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains identifiés au Plan de Préventions des Risques d'Inondations de la Zorn et du Plan de Prévention des Risques de la Moder.

Phénomène de retrait gonflement des sols argileux : Weyersheim est concernée par un aléa faible à fort du phénomène de retrait et gonflement des sols argileux.

Avant de construire dans les zones identifiées sur les cartes d'aléa de mouvements de terrain ou de phénomène de retrait gonflement des sols argileux, il est vivement recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle.

Article 9 : Permis de démolir

Les dispositions des articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres définis par décret du Conseil d'Etat, ainsi que dans les zones délimitées par délibération du conseil municipal.

Article 10 : Droit de préemption urbain

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur l'ensemble des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Article 11 : Régime déclaratif des clôtures

Conformément aux dispositions des articles R421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un régime déclaratif des clôtures afin que chaque édification de clôture face l'objet d'une déclaration préalable.

Article 13 : Éléments du patrimoine naturel et paysager protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Des éléments caractéristiques du paysage naturel ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions particulières s'appliquent au **réseau arboré et arbustif en milieu ouvert.**

Le réseau de haies, les bosquets et les alignements d'arbres contribuent à la diversité de la fonctionnalité des milieux prairiaux. De plus, ils ponctuent le paysage ouvert.

Sa participation à la bonne circulation des espèces et à l'identité paysagère des milieux ouverts, justifie une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les vergers forment la majorité des éléments protégés. Ils diversifient le paysage ouvert sur la frange Est du tissu urbain. Une partie du réseau protégé est composée des ripisylves situées en milieu urbain.

Ce réseau arboré concerne l'ensemble de zones du PLU.

Prescriptions de protection

Les haies, les bosquets, et les alignements d'arbres identifiés comme éléments caractéristiques du paysage doivent conserver une superficie ou un linéaire identiques à ceux identifiés au titre de la présente protection.

L'entretien des éléments du réseau est autorisé (élagage, coupe, et plantations nouvelles), tant que l'élément conserve le caractère pour lequel il bénéficie d'une protection.

Recommandations

Utiliser des essences locales

Article 14 : Éléments du patrimoine architectural protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Des éléments caractéristiques du patrimoine urbain ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des **éléments architecturaux remarquables**.

Dispositions particulières s'appliquant aux bâtiments remarquables identifiés au plan graphique

Est interdit :

1. La démolition des bâtiments repérés au règlement graphique et dans la liste ci-dessous, excepté :
   - pour des motifs exceptionnels liées à la sécurité ou la salubrité publique ou en cas de contraintes techniques avérées. Dans ce cas, la démolition est soumise à autorisation.
   - pour des parties de bâtiments s'il s'agit d'un élément bâti ou d'une dépendance sans rapport avec l'architecture d'origine. Dans ce cas, la démolition partielle est soumise à autorisation.

Recommandations et lexique

D'un point de vue général, il faudra également privilégier les mesures suivantes :

1. Éviter les extensions rendant illisible le volume d'origine.
2. Respecter les pentes de toitures existantes.
3. Conserver les demi-croupes et les coyaux.
4. Maintenir les colombages et les auvents existants
5. Ne pas laisser les maçonneries de moellons de pierres apparentes car l'enduit les protège du gel et de la pluie.
6. Conserver l'ordonnancement et les proportions des ouvertures en façade. Conserver la symétrie lorsqu'elle existe.
7. Privilégier les fenêtres de toit et les lucarnes rampantes aux lucarnes capucines, jacobines ou meunières (sauf si elles existent déjà et participent à l'animation de la toiture d'origine).
8. Si plusieurs fenêtres de toit ou lucarnes sont créées, il est préférable qu'elles soient alignées entre elles et de petite dimension.
9. Privilégier des volets battants en bois sans persienne.
10. Privilégier les rives latérales de toit au bain de mortier ou par des planches de rive crénelées.

Le coyau

Le coyau désigne la pièce de bois rapportée sur le chevron et qui donne à partie inférieure du pan de toiture une moindre inclinaison.

L'auvent

Petit toit en surplomb, d'un seul pan, protégeant le pignon de la construction. L'auvent porte la même couverture que la toiture, avec au maximum trois rangées de tuiles. La gouttière est proscrite et réservée au long pan de toiture.

La rive de toit

Extrémité latérale d'un pan de toiture, protégeant la partie supérieure du pignon. Le traitement de la rive de toit demande une attention particulière : afin d'en conserver le caractère traditionnel, l'utilisation de tuiles de rives et de planches de rives zinguées ou en tôle est proscrite.

Les volets

Les volets sont traditionnellement des volets battants pleins sans persienne, autrefois fabriqués avec quelques planchettes juxtaposées et reliées au niveau des ferrures par deux pièces de bois horizontales, sans écharpe.

Les fenêtres

Les fenêtres anciennes comportent un montant fixe en croix et quatre vantaux. La fenêtre à deux vantaux, séparés chacun en trois carreaux, s'est généralisée à partir du XIXème siècle. Au XVIII siècle, on retrouve souvent la fenêtre à linteau en arc surbaissé. Il est recommandé, En cas de rénovation, il conviendra de choisir une fenêtre s'inspirant des fenêtres traditionnelles à petits-bois et respecter la forme de la baie dans laquelle elles s'inscrivent.

Les piédroits à bulbes

Certaines clôtures et portes piétonnes à Weyersheim sont composées de piédroits (verticaux) en grès des Vosges. Ils comportent un élément décoratif en « bulbe » et supportent parfois un linteau en grès des Vosges. Des chasses-roues en grès peuvent compléter l'ensemble. Ces éléments sont à conserver ou à restaurer à l'identique, dans la forme ou les matériaux.

La lucarne rampante

Les greniers ne servaient autrefois qu'au stockage ou au séchage. Les ouvertures étaient rares en milieu rural ou de petites dimensions. La lucarne de la maison alsacienne est dite « rampante », c'est-à-dire couverte d'un pan dont l'inclinaison est proche de la pente de la toiture. La lucarne est en retrait du nu de la façade et ne doit pas ramper jusqu'au faitage.

Les colombages

Tandis qu'en Normandie ou en Champagne ce sont les bois verticaux qui dominent, en Alsace on trouve surtout des combinaisons de pièces verticales (poteaux) et horizontales (sablières et entretoises), les pièces obliques ou en écharpes (liens, arbalétriers) assurant le contreventement. Les figures géométriques variées et parfois symboliques ornent les façades :

La chaise curule est l'un des éléments de décors que l'on rencontre habituellement sur les maisons alsaciennes. Elle évoque le siège des dignitaires romains. On retrouve également en allège des losanges (raute) ou des croix ou l'association des deux. Le Mann, combinaison de poutres verticales et obliques, orne la façade et participe au contreventement.

Le poteau cornier (poteau d'angle) porte habituellement l'année de construction et les noms des habitants.

Ces éléments de décor, comme l'ensemble du colombage, sont à préserver et ne devraient pas être recouverts d'enduit ou d'isolant extérieur

De haut en bas :

- un Mann ;
- losange barré d'une croix de Saint-André, Mann et chaise curule ;
- losange et chaise curule ;
- poteau corniers.

Les enduits et le torchis

Le torchis mérite d'être conservé pour son authenticité et ses performances thermiques. Les enduits doivent être lisses ou à faible relief. L'enduit est traditionnellement un enduit minéral à la chaux, au même nu que le colombage, sans débord. En cas de rénovation de la façade, si l'on conserve le remplissage du colombage existant et que l'enduit vient en surépaisseur, le débord devra être aplati au maximum sur les angles pour ne pas former d'angle saillant et d'arêtes rectilignes.

1. Localisation des bâtiments protégées

Figure 1 : carte des fermes protégées

Liste des bâtiments et éléments architecturaux protégés

Les bâtiments et éléments architecturaux sont classés par rues, dans l'ordre croissant des numéros de rue :

- Rue de la Dîme : numéro 1 à 30 ;
- Rue Creuse : numéro 31 ;
- Impasse des Lilas : numéro 32 ;
- Rue du Petit Village : numéro 33 à 41 ;
- Rue Baldung Grien : numéro 42 à 80 ;
- Rue de la Liberté : numéro 81 à 84 ;
- Rue des Etoiles : numéro 85 à 87 ;
- Rue François Xavier Mathias : numéro 88 ;
- Rue des Fossés : numéro 89 à 102 ;
- Rue de la Gare : numéro 103 ;
- Rue Saint Wolfgang : numéro 104 à 111 ;
- Rue de l'Échelle : numéro 112 ;
- Rue de la République : numéro 113 à 119 ;
- Rue des Veaux : numéro 120 à 128
- Rue des Près : numéro 129 ;
- Rue de la Zorn : numéro 130 à 132 ;
- Rue du Pont : numéro 133 à 134 ;
- Rue de Gambsheim : numéro 135

N° 1/1 rue de la Dîme
XVIIIe • 1721

Logis à deux étages, en pan de bois ; sablières moulurées ; portes charretière et piétonne en plein-cintre à niches sur piédroits

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange avec pignon sur rue
- Les portes charretières et piétonnes

N° 2/2 rue de la Dîme
XIXe • 1874

Logis à étage, en pan de bois et en maçonnerie, avec passage d'entrée ; porte piétonne et charretière dans le logis de plan en U

Éléments protégés :

- Le logis
- La dépendance à pan de bois rue de la Liberté

N° 3/3 rue de la Dîme
XVIIe • 1671

Logis à étage, en pan de bois ; sablière moulurée ; grande croix de saint André sous long pan ; fenêtres à poteau central coupé avec liens en chevron dans l'allège ; pan de bois asymétrique dans le pignon

Éléments protégés :

- Le logis
- Le schopf dans la continuité du logis

N° 4/8 rue de la Dîme
XVIIIe -XIXe

Logis à étage, en pan de bois ; poteau cornier sculpté

Éléments protégés :

- Le logis

N° 5/5 rue de la Dîme
XIXe

Logis étages, rez-de-chaussée et pignon rénové avec loggia ; étage en pan de bois. Pignon de la grange en pan de bois.

Éléments protégés :

- Le logis
- Le pignon de la grange en pan de bois

N° 6/9 rue de la Dîme
XVIIe • 1696

Logis à étage, en pan de bois ; grande croix de saint André dans le pignon ; balcon couvert sous long pan ; pan de bois asymétrique dans le pignon

Éléments protégés :

- Le logis

N° 7/11 rue de la Dîme
XVIIe • 1671

Logis à étage, en pan de bois ; loggia en encorbellement sur le pignon ; léger encorbellement sous long pan ; grandes croix de saint André ; porte piétonne à bulbes

Éléments protégés :

- Le logis
- Les pieds-droits et le linteau en grès de la porte piétonne

N° 8/13 rue de la Dîme
XVIIIe • 1713

Logis à étage, en pan de bois ; pigeonnier rénovée dans la continuité du logis.

Éléments protégés :

- Le logis
- Le pigeonnier

N° 9/14 rue de la Dîme
XVIIIe • 1630-1750

Logis primitif et secondaire à étage, en pan de bois ; croix de Saint-André dans le pignon du logis principal, léger encorbellement sous long pan. Grange avec étable du 18e siècle ?

Éléments protégés :

- Les deux logis
- La grange
- Les piédroits à bulbes de la clôture

N° 9/14 rue de la Dîme
XVIIIe • 1630-1750

Logis primitif et secondaire à étage, en pan de bois ; croix de Saint-André dans le pignon du logis principal, léger encorbellement sous long pan. Grange avec étable du 18e siècle ?

Éléments protégés :

- Les deux logis
- La grange
- Les piédroits à bulbes de la clôture

N° 10/15 rue de la Dîme
XVIIIe • 1750

Logis à étage, en pan de bois ; balcon couvert ; étable avec encorbellement ; rez-de-chaussée refait.

Éléments protégés :

- Le logis

N° 11/17 rue de la Dîme
XVIIe

Logis à étage, en pan de bois.

Éléments protégés :

- Le logis

N° 12/18 rue de la Dîme
XIXe

Logis étages en pan de bois, rez-de-chaussée rénové. Balcon couvert sous long pan.

Éléments protégés :

- Le logis
- Le Schopf à l'arrière du logis

N° 13/20 rue de la Dîme
XVIIe • 1695

Logis à étage, en pan de bois ; liens pleins ; sablière moulurée ; balcon couvert ; croix de Saint-André et pan de bois asymétrique dans le pignon ; balcon couvert

Éléments protégés :

- Le logis

N° 14/23 rue de la Dîme
XVIIe • 1687

Logis à étage, en pan de bois ; croix de saint André dans le pignon ; pan de bois asymétrique dans le pignon ; sablière basse moulurée ; rez-de-chaussée refait ; fenêtres agrandies

Éléments protégés :

- Le logis

N° 15/24 rue de la Dîme
XVIIIe • 1779

Logis à étage, en pan de bois ; Mann sur le pignon ; balcon couvert

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 16/25 rue de la Dîme
XVIIe

Logis à étage, en pan de bois.

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 17/26 rue de la Dîme
XVIIIe-XIXe

Logis à étages en pan de bois avec bardage et faux chainage d'angle. Grange à pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 17/26 rue de la Dîme
XVIIIe-XIXe

Logis à étages en pan de bois avec bardage et faux chainage d'angle. Grange à pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 18/27 rue de la Dîme
XVIIe-XVIIIe • 1701

Logis à étage, en pan de bois ; pan de bois du pignon asymétrique ; chaise curule ; grange rénovée

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits en grès de la clôture

N° 19/28 rue de la Dîme
XVIIe • 1663

Logis à étage, en pan de bois ; sablière basse moulurée ; pan de bois du pignon asymétrique ; liens pleins en accolade découpés

Éléments protégés :

- Le logis

N° 20/29 rue de la Dîme
XVIIe • 1672

Logis à étage, en pan de bois ; liens pleins en accolade ; chaises curules ; léger encorbellement sous long pan ; grande croix de saint André

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange et l'étable

N° 21/31 rue de la Dîme
XVIIe

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée refait ; étable à pan de bois à l'arrière ; rez-de-chaussée maçonné refait

Éléments protégés :

- Le logis
- L'étable

N° 22/34 rue de la Dîme
XVIIe • 1672

Logis à étage, en pan de bois ; loggia en encorbellement sur le pignon ; chaises curules ; deux fenêtres renaissance dont une sculptée ; raute ; rez-de-chaussée maçonné refait

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 23/36 rue de la Dîme
XVIIIe • 1771

Logis à étage, en pan de bois ; losanges avec croix ; liens pleins ; balcon couvert ; fenêtres renaissance

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange
- Les piédroits en grès de la clôture

N° 24/39 rue de la Dîme
XVIIIe • 1744

Logis à étage, en pan de bois ; liens pleins ; léger encorbellement sous long pan ; rautes ; poteau coupé avec liens en chevron

Éléments protégés :

- Le logis

N° 25/40 rue de la Dîme
XVIIe

Logis à étage, en pan de bois ; pignon refait

Éléments protégés :

- Le logis

N° 26/41 rue de la Dîme
XVIIe - XIXe • 1684-1808

Logis à étage, en pan de bois ; ancienne étable avec pignon sur rue ; porte piétonne et charretière à balustres chaperonnées ; rez-de-chaussée refait ; fenêtres agrandies ; vantaux modernes

Éléments protégés :

- Le logis
- L'ancienne étable avec pignon sur rue
- Les portes chaperonnées

N° 27/44 rue de la Dîme
XVIIe

Logis à étage, en pan de bois ; fenêtre renaissance ; poteau coupé avec liens en chevron

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 28/45 rue de la Dîme
XVIIIe • 1778

Logis à étage, en pan de bois ; linteaux échancres en arc segmentaire ; mouluration de la sablière formant un segment d'arc au-dessus des fenêtres ; nouvelles lucarnes

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 29/48 rue de la Dîme
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis

N° 30/53 rue de la Dîme
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ;

Éléments protégés :

- Le logis

N° 31/ rue Creuse

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée refait ;

Éléments protégés :

- Le logis

N° 32/ 2 Impasse des Lilas

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée refait ; grange avec essentage en bois sur pignon

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 32/ 2 impasse des Lilas

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée refait ; grange avec essentage en bois sur pignon

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 33/1 rue du Petit Village

XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; cour ouverte au carrefour de la rue Baldung Grien

Éléments protégés :

- Le logis

N° 34/2 rue du Petit Village
XVIIIe

- *Ferme-bloc, en pan de bois ;*

Éléments protégés :

- La ferme-bloc

N° 35/3 rue du Petit Village
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; porte piétonne à bulbes

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits à bulbes de la clôture

N° 36/5 rue du Petit Village

Porte piétonne à bulbes et linteau en grès

Éléments protégés :

- Les piédroits à bulbes et le linteau en grès
- Le chasse-roue en grès

N° 37/9 rue du Petit Village
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; porte piétonne à bulbes

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange et l'étable
- Les piédroits à bulbes et le linteau de la porte piétonne

N° 38/11 rue du Petit Village
XVIIe • 1721

Logis à étage, en pan de bois ; poteaux corniers et intermédiaires montant de fond

Éléments protégés :

- Le logis
- L'étable

N° 39/15 rue du Petit Village
XVIIIe • 1780

Logis à étage, en pan de bois à Mann ; loggia en encorbellement sur le pignon ; demi croupes

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange et l'étable

N° 40/17 rue du Petit Village
XVIIIe • 1702

Logis à étage, en pan de bois ; croix de saint André dans le pignon ; liens pleins ; fenêtres à chambranle saillant de type renaissance ; pan de bois du pignon asymétrique ; rautes.

Éléments protégés :

- Le logis

N° 41/19 rue du Petit Village
XVIIIe • 1722

Logis à étage, en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis

N° 42/10 rue Baldung Grien
XVIIe - XVIIIe • 1697

Logis à étage, en pan de bois ; loggia en encorbellement sur le pignon ; losanges et sablière moulurés.

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 43/13 rue Baldung Grien
XVIIe • 1681

Logis à étage, en pan de bois ; liens pleins en accolade et à cœur ; losanges et sablière moulurée ; légers encorbellements sous long pan et sous pignon ; croix de saint André dans le pignon

Éléments protégés :

- Le logis

N° 44/ 15 rue Baldung Grien
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; balcon couvert sous long pan

Éléments protégés :

- Le logis

N° 45/20 rue Baldung Grien
XVIIe ou XVIIIe • restaurée en 1840

Logis à étage, en pan de bois avec pignon sur rue maçonné ; léger encorbellement sous long pan ; grange restaurée

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange
- Les piédroits en grès de la porte charretière

N° 46/26 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; loggia en encorbellement sur le long pan

Éléments protégés :

- Le logis

N° 47/28 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1713

Logis à étage, en pan de bois ; loggia en encorbellement sous le pignon restauré ; balcon couvert ; solives et aisseliers moulurés ; fenêtres renaissance ; inscription sur le poteau central

Éléments protégés :

- Le logis

N° 48/31 rue Baldung Grien
XVIIe • 1658

Logis à étage, en pan de bois ; léger encorbellement sous long pan ; croix de Saint André dans le pignon

Éléments protégés :

- Le logis

N° 49/33 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée maçonné

Éléments protégés :

- Le logis

N° 50/35 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; sablière moulurée ; lien oblique à bois courbes en allège ; piédroits à bulbes en grès

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits à bulbes de la clôture

N° 51/37 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ;

Éléments protégés :

- Le logis

N° 52/39 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; pignon refait

Éléments protégés :

- Le logis

N° 53/40 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; linteaux en arc surbaissés

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 54/41 rue Baldung-Grien
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; pignon refait

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 55/43 rue Baldung-Grien
XVIIe • 1666

Logis à étage, en pan de bois ; pan de bois du pignon asymétrique ; léger encorbellement sous long pan

Éléments protégés :

- Le logis

N° 56/45 rue Baldung Grien
XVIIe • 1639-1659

Logis à étage, en pan de bois ; légers encorbellements sous pignon et sous long pan

Éléments protégés :

- Le logis

N° 57/47 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1726

Logis à étage, en pan de bois avec rez-de-chaussée partiellement en maçonnerie ; balcon sous long pan ; piédroits à bulbes en grès

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits à bulbes et le linteau en grès de la clôture

N° 58/48 rue Baldung Grien
XVIIe -XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; léger encorbellement sous long pan ; balcon sous long pan couvert avec pigeonnier

Éléments protégés :

- Le logis
- Le pigeonnier

N° 59/49 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1729

Logis à étage rénové, en pan de bois ; léger encorbellement sous long pan ; balcon sous long pan ; lien oblique à bois courbes ; piédroits à bulbe en grès et linteau en grès

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits à bulbes et le linteau en grès de la clôture

N° 60/52 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage rénové, en pan de bois ; pignon refait ; grange à pan de bois ; piédroits à bulbe en grès

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange
- Les piédroits en grès de la clôture

N° 61/58 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; léger encorbellement sous long pan ; croix de Saint-André

Éléments protégés :

- Le logis

N° 62/59 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1717/1726 (?)

Maison de la Dîme des comtes de Linange. Rénovée. Toiture à la Mansart. Porche surbâti. Porte charretière et porte piétonne cintrées.

Éléments protégés :

- Le logis

N° 63/65 rue Baldung Grien
XVIIIe - XIXe • 1718 -1803

Logis à étage, en pan de bois ; liens pleins découpés ; linteaux en arc surbaissés

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits à bulbes en grès de la clôture

N° 64/66 rue Baldung Grien
XVIIe • 1670

Logis à étage, en pan de bois ; poteau (coupé) avec liens en chevron ; croix de saint André dans le pignon ; pan de bois asymétrique dans le pignon ; sablières moulurées ; léger encorbellement sous long pan ; une fenêtre de type renaissance sous long pan

Éléments protégés :

- Le logis

N° 65/67 rue Baldung Grien
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; croix de saint André dans le pignon ; poteau (coupé) avec liens en chevron ; lien courbe ; rez-de-chaussée rénové

Éléments protégés :

- Le logis

N° 66/70 rue Baldung Grien
XVIIe • 1684

Logis à étage, en pan de bois ; poteau coupé avec liens en chevron dans deux allèges

Éléments protégés :

- Le logis
- L'étable
- Les piédroits à bulbes en grès de la clôture

N° 67/71 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1779

Logis à étage, en pan de bois parfaitement symétrique ; sablières moulurées

Éléments protégés :

- Le logis
- L'étable
- La grange

N° 68/73 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1766

Logis à étage, en pan de bois ; linteaux en arcs surbaissés dans la sablière haute

Éléments protégés :

- Le logis
- L'étable

N° 69/76 rue Baldung Grien
XVIIIe – XIXe

Ancien restaurant à étage, en maçonnerie (briques et grès) ; porche surbâti ; portes piétonne et charretière cintrées dans le logis

Éléments protégés :

- Le logis

N° 70/77 rue Baldung Grien
XVIIIe (?)

Logis avec boutique en pan de bois ; linteaux en arcs surbaissés dans la sablière haute

Éléments protégés :

- Le logis

N° 71/78 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1712

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée refait ; sablière moulurée ; raute dans allège

Éléments protégés :

- Le logis

N° 72/79 rue Baldung Grien
XVIIe • 1681

Logis à étage et dépendance en pan de bois ; liens pleins à cœurs ; raute ; balcon couvert ; chaises curules sous long pan

Éléments protégés :

- Le logis
- La dépendance

N° 73/80 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1733

Auberge de la fin du 17e ou du début du 18e siècle ; partie postérieure ajoutée en 1733 ; raute et croix de Saint-André. Grange réhabilitée

Éléments protégés :

- Le logis
- L'ancienne grange

N° 73/80 rue Baldung Grien
XVIIIe • 1733

Auberge de la fin du 17e ou du début du 18e siècle ; partie postérieure ajoutée en 1733 ; raute et croix de Saint-André. Grange réhabilitée

Éléments protégés :

- Le logis
- L'ancienne grange

N° 74/81 rue Baldung Grien
XVIIe • 1658

Logis à étage, en pan de bois ; croix de saint André dans le pignon et grande croix de saint André traversant une traverse ; léger encorbellement sous long pan

Éléments protégés :

- Le logis

N° 75/84 rue Baldung Grien
XVIIIe (?)

Logis à étage en pan de bois avec boutique ; chaises curules ; dépendance en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis
- La dépendance

N° 76/86 rue Baldung-Grien
XVIIIe • 1778

Logis à étage en pan de bois ; porte piétonne et charretière chaperonnées ; grange rénovée

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange
- Les portes chaperonnées

N° 77/89 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage en pan de bois ; mur gouttereau sur rue

Éléments protégés :

- Le logis

N° 78/91 rue Baldung Grien
XVIIe • 1667

Logis à étage, en pan de bois ; liens pleins ajourés ; fenêtres à chambranle saillant de type renaissance ; losanges moulurés

Éléments protégés :

- Le logis

N° 79/92 rue Baldung Grien
XVIIIe

Auberge du 18e siècle ; logis à étage, en pan de bois avec rez-de-chaussée en maçonnerie ; liens pleins ; porte piétonne en plein-cintre à niches ; remaniement du rez-de-chaussée refait en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis, l'auberge
- La porte piétonne en plein cintre

N° 80/93 rue Baldung Grien
XVIIIe

Logis à étage en pan de bois ; rautes ; Mann en pignon ; construction récente sur porche

Éléments protégés :

- Le logis

N° 81/ 3 rue de la Liberté
XVIIIe- XXe • 1716 -1982

Construction de 1982 avec des bois anciens selon le schéma d'une maison du début du 18e siècle ; porte piétonne à bulbe datée 1716

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits en grès de de la clôture

N° 82/5 rue de la Liberté
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée maçonné

Éléments protégés :

- Le logis

N° 83/7 rue de la Liberté
XVIIIe – XIXe

Petite ferme de journalier (?) de la fin du 18e siècle ; logis en rez-de-chaussée en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis

N° 84/9 rue de la Liberté
XVIIIe – XIXe

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée maçonné ; pignon refait

Éléments protégés :

- Le logis

N° 85/ 1 rue des Etoiles
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée maçonné

Éléments protégés :

- Le logis
-

N° 86/ 10 rue des Etoiles
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits en grès de la clôture

N° 87/ 18 rue des Etoiles
XVIIIe •1755

Logis à étage, en pan de bois ; loggia en encorbellement sur le pignon ; grange à pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange

N° 88/ rue François Xavier Mathias
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois avec porche surbâti

Éléments protégés :

- Le logis

N° 89/ 5 rue des Fossés
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis

N° 90/ 13 rue des Fossés
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; balcon couvert sous long pan ; piédroits à bulbes en grès de la clôture

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits à bulbes en grès de la clôture

N° 91/ 20 rue des Fossés
XVIIIe • 1724, 1777

Logis à étage, en pan de bois ; balcon couvert sous long pan ; raute et croix de Saint André sous allège

Éléments protégés :

- Le logis
- piédroits à bulbes et le linteau en grès de la clôture

N° 92/ 24 rue des Fossés
XVIIe • 1672

Logis à étage, en pan de bois ; léger encorbellement et fenêtre à chambranle saillant de type renaissance sous long pan ; pan de bois asymétrique et croix de saint André dans le pignon

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits en grès de la clôture

N° 93/ 29 rue des Fossés
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; toiture à croupe

Éléments protégés :

- Le logis

N° 94/ 33 rue des Fossés
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis

N° 95/ 35 rue des Fossés
XVIIe • 1684

Logis à étage, en pan de bois ; léger encorbellement sous long pan ; potelet (ancien poteau ?) avec liens en chevron

Éléments protégés :

- Le logis

N° 96/ 43 rue des Fossés
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis

N° 97/ 45 rue des Fossés
XVIIIe • 1721

Logis à étage, en pan de bois ; Mann ; raute ;

Éléments protégés :

- Le logis
- Le schopf à l'arrière

N° 98/ 46 rue des Fossés
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; boutique en extension au rez-de-chaussée

Éléments protégés :

- Le logis

N° 99/ 47 rue des Fossés
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée à porche ; poteau transformé en potelet avec liens en chevron ; quelques petites fenêtres anciennes à l'étage sous long pan

Éléments protégés :

- Le logis

N° 100/ 49 rue des Fossés
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; raute dans l'allège d'une fenêtre rétrécie en largeur ; porte piétonne à balustres et porte charretière chaperonnées

Éléments protégés :

- Le logis
- La dépendance sur rue
- Les portes chaperonnées

N° 101/ 53 rue des Fossés
XVIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; croix de Saint-André

Éléments protégés :

- Le logis

N° 102/ 57 rue des Fossés
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ;

Éléments protégés :

- Le logis

N° 103/ 4 rue de la Gare
XIXe (?)

Logis à étage, en pan de bois ;

Éléments protégés :

- Le logis

N° 104/ 4 rue Saint-Wolfgang
XVIIIe • 1707

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée maçonné

Éléments protégés :

- Le logis

N° 105/ 5 rue Saint-Wolfgang
XVIIe - XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; léger encorbellement sous long pan ; balcon couvert sous long pan ; pan de bois du pignon asymétrique ; liens pleins découpés

Éléments protégés :

- Le logis

N° 106/ 7 rue Saint-Wolfgang
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée maçonné

Éléments protégés :

- Le logis

N° 107/ 9 rue Saint-Wolfgang
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois et maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 108/ 11 rue Saint-Wolfgang
XVIIIe • 1723

Logis à étage, en pan de bois ; loggia en encorbellement sur le pignon ; une fenêtre à chambranle renaissance ; linteaux en arcs surbaissés dans la sablière haute

Éléments protégés :

- Le logis

N° 109/ 15 rue Saint-Wolfgang
XVIIIe

Logis à étages en pan de bois ; liens pleins ; rautes ; fenêtres , chambranle renaissance ; sablière moulurée ; grandes demi croupes ; léger encorbellement sous long pan ; fenêtres agrandies en hauteur et rétrécies en largeur

Éléments protégés :

- Le logis

N° 110/ 16 rue Saint-Wolfgang
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; balcon couvert sous long pan

Éléments protégés :

- Le logis

N° 111/ 20 rue Saint-Wolfgang
XVIIIe

Logis à étage, en pan de bois ; loggia sur pignon ; piédroits en grès de la clôture (1999)

Éléments protégés :

- Le logis
- Les piédroits en grès

N° 112/ 5 rue de l'Échelle
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; lien en chevron sous allège

Éléments protégés :

- Le logis

N° 113/ 2 rue de la République
XVIIIe • 1717

Auberge à étage, en pan de bois ; loggia en encorbellement sur le pignon ; rez-de-chaussée refait en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis ; l'auberge

N° 114/ 9 rue de la République
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 115/ 11 rue de la République
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; pignon refait en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 116/ 13 rue de la République
XVIIe • 1683

Logis à étage, en pan de bois avec rez-de-chaussée en maçonnerie ; une fenêtre à chambranle saillant de type renaissance ; losange et raute moulurés ; chaise curule dans le pignon

Éléments protégés :

- Le logis

N° 117/ 22 rue de la République
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; pignon refait en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 118/ 69 rue de la République
XIXe - XXe

Logis à étage, en pan de bois croupes

Éléments protégés :

- Le logis

N° 119/ 106 rue de la République
XIXe - XXe • 1812 -1905

Logis à étage, en pan de bois et partiellement en grès ; fenêtres en arc surbaissé

Éléments protégés :

- Le logis
- La grange
- Le séchoir

N° 120/ 2 rue des Veaux
XVIIIe – XIXe

Petite ferme de journalier (?); logis en rez-de-chaussée en pan de bois et maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 121/ 9 rue des Veaux
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 122/ 10 rue des Veaux
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 123/ 11 rue des Veaux
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 124/ 12 rue des Veaux
XVIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 125/ 14 rue des Veaux
XVIIe • 1674

Logis à étage, en pan de bois ;

Éléments protégés :

- Le logis

N° 126/ 15 rue des Veaux
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée et mur gouttereau refait en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 127/ 17 rue des Veaux
XVIIe • 1670

Logis à étage, en pan de bois avec rez-de-chaussée en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 128/ 32 rue des Veaux
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; pignon refait

Éléments protégés :

- Le logis

N° 129/ 1 rue des Près
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ;

Éléments protégés :

- Le logis

N° 130/ 3 quai de la Zorn
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 131/ 4 quai de la Zorn
XVIIIe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 132/ 13 quai de la Zorn
XVIIIe – XIXe

Petite maison de journalier (?); logis en rez-de-chaussée en pan de bois et maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 133/ 5 rue du Pont
XIXe (?)

Logis à étage, en pan de bois ; rez-de-chaussée refait en maçonnerie

Éléments protégés :

- Le logis

N° 134/ 6 rue du Pont
XVIIIe – XIXe

Petite ferme de journalier (?); logis en rez-de-chaussée en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis

N° 135/ 5 rue de Gambsheim
XIXe (?)

Logis en rez-de-chaussée, en pan de bois

Éléments protégés :

- Le logis

TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES

Article 1 : Équipements et réseaux

A. Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3 mètres, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

   Lorsqu'une même unité foncière comporte de 2 à 4 logements, la largeur minimale exigée de l'accès du terrain à la voie publique doit être de 4 mètres.

   Lorsqu'une même unité foncière comporte 5 logements et plus, la largeur minimale exigée de l'accès du terrain à la voie publique doit être de 5 mètres.

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
   Cette disposition ne s'applique pas au secteur de zone UX, IAUX et IIAUX.

3. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité desdites voies et des personnes utilisant ces accès.

4. La création de tout nouvel accès sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire routier et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

5. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de l'emprise de la voie publique.

6. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

7. Les dispositions du paragraphe 1 du présent article ne sont pas applicables dans le cas d'une reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voirie publique ou privée :

8. Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

9. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et susceptible d'être classée dans le domaine public devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic. Sa

largeur ne devra pas être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'emplacement réservé dont le dimensionnement devra être respecté.

10. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 100 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

11. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

12. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable :

En zones U et AU

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

En zones A et N

2. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'eau potable, les constructions pourront être alimentées par un captage ou un puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Le zonage d'assainissement collectif de Weyersheim en vigueur depuis 2008. Les annexes sanitaires sont consultables en annexe du PLU.

3. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction desservie par les réseaux.

4. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

5. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

6. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

Eaux de ruissellement :

7. L'aménagement privilégiera, chaque fois que cela est possible, l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie. De manière générale, on veillera à limiter l'imperméabilisation du sol. Le cas échéant, les eaux pluviales pourront être évacuées vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé, …) éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial.

8. En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle ou de rejet vers le milieu naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant un limitateur de débit de 5l /s/ha. Les aménagements nécessaires à l'écoulement et à la limitation des débits sont à la charge du constructeur.

9. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

10. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

Électricité et télécommunications :

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

12. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente est exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

13. Dans les opérations d'ensemble, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit (fibre optique) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente).

C. Stationnement des véhicules

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

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5 mètres de large sur 5 mètres de long. Pour une place handicapée, la largeur de la place sera au minimum de 3,3 mètres.

3. Le nombre de places de stationnement imposées est reporté dans le tableau ci-après.

HABITAT

	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Habitat	Constructions ne comportant qu'un seul logement : - par logement de moins de 70 m2 de surface de plancher - par logement dont la surface de plancher est comprise entre 70 et 150 m2 - par logement de plus de 150 m2 de surface de plancher Constructions comportant plusieurs logements : - par logement - Nombre de places supplémentaires à prévoir pour 4 places créées La moitié des places exigées devra être réalisée sur des aires extérieures facilement accessible. Dans le cas de constructions comportant plus de 2 logements, une place de parking supplémentaire pour les visiteurs sera créée par tranche entamée de 150 m2 de surface de plancher. Ces places de parking supplémentaires devront impérativement se situer en surface, non clôturées et non couvertes, et être directement accessibles du domaine public.	 2 3 4 2 1

ACTIVITÉS ECONOMIQUES :

Le stationnement devra être adapté aux usages et aux besoins des activités.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Type d'occupation du sol	Nombre de places
Bureau (employés et visiteurs)	- jusqu'à 100 m2 de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 30 m2.	3
Industrie et entrepôt	- jusqu'à 300m2 de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m2	6

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
	Type d'occupation du sol	**Nombre de places**
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma	- Moins de 100 m2 - De 100 à 1000m2 par tranche de 100m2 - Plus de 1000m2 par tranche de 100m2	2 3 5
Restauration	- Restaurant : pour 10 sièges	3
Hébergement hôtelier et touristique	- Hôtels ou chambre d'hôtes : par chambre En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de place exigée et en cas d'extension, le constructeur pourra utiliser des places du domaine public à condition qu'elles soient suffisantes et situées à moins de 150 mètres de l'équipement.	1

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Type d'occupation du sol	**Nombre de places**
Établissements d'enseignement	- Par salle de classe	1
Équipements culturels	- Salle d'art et de spectacle pour 10 sièges En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de place exigée et en cas d'extension, le constructeur pourra utiliser des places du domaine public à condition qu'elles soient suffisantes et situées à moins de 150 mètres de l'équipement.	3
Équipements exceptionnels	- Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pourvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Autres équipements recevant du public	- Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements recevant du public» peuvent être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.	

Cas des travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation

4. Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des ~~bâtiments~~ constructions qui étaient ou non affectée~~s~~ à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'une ~~bâtiment~~ construction ou partie de ~~bâtiment~~ construction.

Stationnement des deux roues

4. Pour chaque construction nouvelle concernant plus de 4 logements, il est exigé un garage à vélo couvert, d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un vélo par logement d'une pièce, 2 par logement de 2 pièces ou plus.

D. Implantations des constructions par rapport aux voies d'eau

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants à modifier ou à créer.

Lorsque la construction existante n'est pas conforme à cette disposition, ses extensions ne pourront aggraver la non-conformité préexistante.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA

Préambule (non réglementaire)

La zone UA recouvre le centre ancien de Weyersheim. Elle correspond à la zone urbanisée la plus densément bâtie. Il s'agit d'une zone à vocation mixte accueillant de l'habitat, des commerces et des équipements.

Article UA I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La création d'exploitation agricole et forestière.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.

3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant.

6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;

4. La démolition de toute ~~bâtiment~~ construction sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;

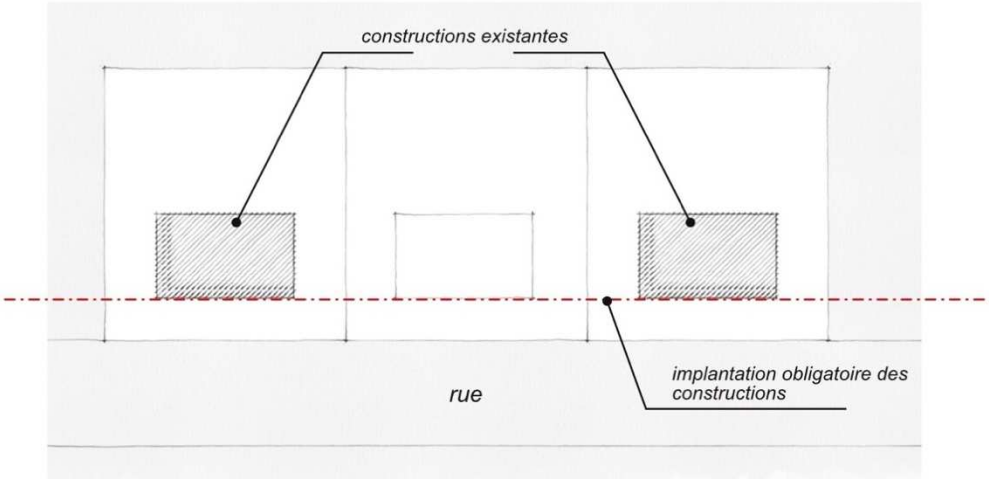
Dispositions particulières

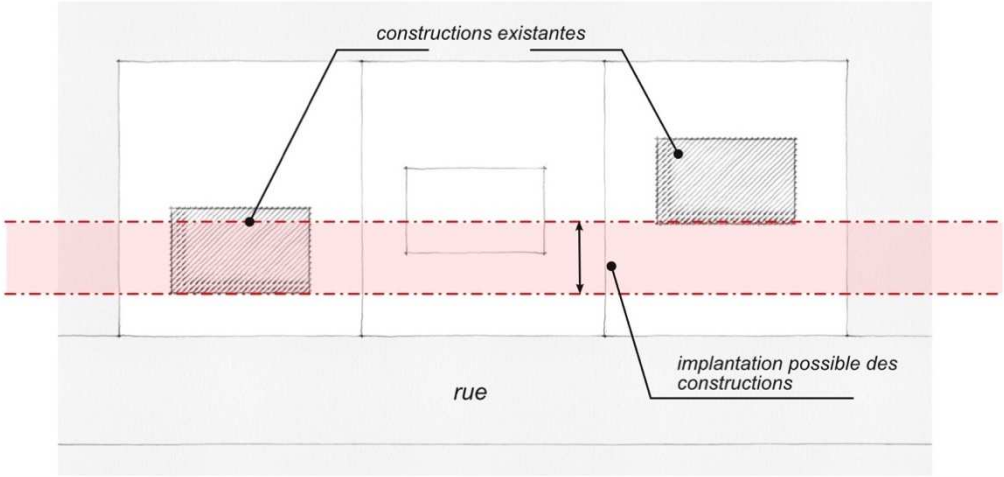
5. Dans les zones soumis à l'aléa fort de retrait gonflement des sols argileux, des dispositions constructives spécifiques devront être déployées afin de réduire l'exposition des nouvelles constructions au risque. (ex : rigidifier la structure, profondeur d'ancrage minimal d'1,2 mètres, éloigner les arbres …)

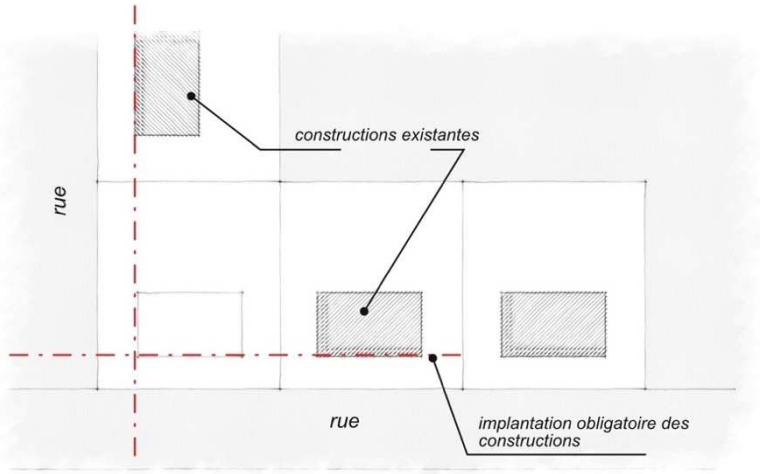
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions ou installations doivent s'implanter, au nu de la façade, en respectant la ligne de construction définie par les constructions voisines.







Illustrations de la règle d'implantation selon 3 cas de figure.

2. L'implantation des annexes (~~bâtiment~~ construction dédiée au stationnement, abris de jardin, remise à bois, piscine …) est interdite en limite de voie publique. Elles devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et à la limite de l'espace public.

2. Lorsqu'il n'existe pas de ligne de construction définie ou pour les constructions en seconde ligne, les constructions devront respecter un recul minimal de 2 mètres depuis les voies et emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières

3. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

4. Lorsque la construction existante est implantée en limite d'emprise publique, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés à l'aplomb du domaine public à condition :
- de ne pas dépasser 0,2 mètre d'épaisseur,
- de ne pas détériorer les conditions de circulation et la sécurité des usagers de l'espace public,
- d'avoir obtenu une autorisation temporaire d'occupation de l'espace public.

5. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

6. Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.) et pour des motifs de sécurité, il pourra être accepté un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

7. Les dispositions visées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

8. Les dispositions visées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment sinistré non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.

9. Toutes constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise ferroviaire, excepté les annexes et les extensions des

constructions existantes, inférieures à 40 m² d'emprise au sol, pour lesquelles le recul sera d'au moins 3 mètres.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Sur une profondeur maximum de 25 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, sauf les piscines qui devront respecter un recul minimum d'1 mètre au droit du bassin de toute limite séparative.

2. Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à partir la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite, sauf les piscines qui devront respecter un recul minimum d'1 mètre au droit du bassin de toute limite séparative.

3. L'implantation des constructions sur limite peut être imposée s'il existe sur le fond voisin une ~~bâtiment~~ construction existante déjà implantée sur limite.

4. La construction principale à édifier, ses annexes et l'extension des constructions existantes inférieures à 40 m² d'emprise au sol, pourront ~~pourra~~ par exception être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospects, mais à condition de ne pas excéder un recul de plus de 1 mètre et une hauteur de 3,50 m.

5. Lorsque la construction voisine (sur la parcelle voisine) est implantée selon la tradition locale du *schlupf*, la nouvelle construction ne pourra pas être édifié sur la limite séparative.

6. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

7. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions à usage d'habitat non jumelées, une distance de 4 mètres en tout point des constructions, doit être respectée.

2. Les choix en matière d'implantation devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.

4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres.**

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

5. Emprise au sol

1. L'extension des bâtiments agricoles ne pourra dépasser 20 % de l'emprise au sol de la construction existante.

Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales

Toitures :

1. La couverture des ~~bâtiments~~ constructions doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 45° et 52°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables et pour les ~~bâtiments~~ constructions existant~~e~~s dont la pente de la toiture ne permet pas la pose de tuiles.

2. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de l'emprise au sol de la construction principale et de ne pas être visible depuis la voie publique.

3. Toutefois, les annexes et dépendances agricoles ou non, les garages et les extensions inférieurs à 40 m², pourront comporter une toiture à deux pans ou monopente, avec

une pente de toiture plus faible (minimum ~~30°~~ 10°). Les teintes et couleurs des toitures devront s'harmoniser avec celles existantes.

4. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage d'annexes ou comme éléments de liaison, à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur.

5. Les dispositions UA 3-1-1 à UA 3-1-4 ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Façades :

6. Toute partie extérieure des maisons d'habitation doit être crépie et enduite. Les façades en bois sont autorisées sauf celles de type chalet ou en rondin.

7. Les teintes et couleurs des constructions des annexes devront s'harmoniser à celles existantes.

8. Le mur d'une nouvelle construction situé en limite d'emprise publique devra comporter le pignon.

9. Les façades de teinte sombre ou de couleur vive sont interdites. Les couleurs devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Remblais :

10. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Dans le cas de la suppression d'un garage en sous-sol d'une construction existante, le remblai de la pente de garage est autorisé, sous condition de respecter la règlementation du PPRI en zone inondable.

11. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.

12. Dans les secteurs réputés à risque d'inondations ou dans les secteurs de remontées de nappe, les autres exhaussements de sol nécessaires à la réduction de l'exposition aux risques sont admis dans la limite maximale de la cote de référence imposée par les PPRI ou de la cote des plus hautes eaux connue dans les secteurs de remontées de nappes.

Clôtures :

13. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

14. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré d'une hauteur maximale d'1,80 mètre (mur-bahut compris). Les murs pleins ne sont autorisés que dans le cas d'une reconstruction à l'identique (même hauteur) d'une clôture à mur plein pré-existante. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

13. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres, murs-bahuts compris.

14. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur, la hauteur est mesurée à partir du niveau naturel du sol.

15. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

16. En l'absence de clôture, la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Ouvrages techniques :

17. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs …) devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du ~~bâtiment~~ de la construction qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

    Cette disposition ne s'applique pas aux coffrets des concessionnaires.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être libres de toute construction dont 15% au moins seront perméables aux eaux pluviales.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB

Préambule (non réglementaire)

La zone UB recouvre les secteurs majoritairement résidentiels pouvant accueillir des équipements publics.

Elle compte un sous-secteur de zone UB2 correspondant aux dernières zones urbanisées plus densément bâties.

Les dispositions du PPRI de la Zorn et du PPRI de la Moder s'appliquent dans les secteurs inondables repérés par la trame figurant au plan de règlement ainsi qu'au plan des SUP.

Article UB I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes

1. La création d'exploitation agricole et forestière.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.

3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'alinéa 2 du paragraphe suivant.

6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations ;

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;

Dispositions spécifiques

4. Dans les zones soumis à l'aléa fort de retrait gonflement des sols argileux, des dispositions constructives spécifiques devront être déployées afin de réduire l'exposition des nouvelles constructions au risque. (ex : rigidifier la structure, profondeur d'ancrage minimal d'1,2 mètres, éloigner les arbres …)

Article UB 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et à la limite de l'espace public, les constructions s'implanteront au nu de la façade avec un recul minimal de 5 mètres ou en respectant la ligne de construction définie par les constructions voisines, si cette dernière est inférieure à 5 mètres.

2. Par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux, les constructions s'implanteront au nu de la façade avec un recul minimal de 3 mètres.

En secteur de zone UB2 (lotissement des Hauts de la Zorn)

3. Les constructions s'implanteront au nu de la façade sur la ligne de construction définie par les constructions voisines.

4. En cas de décrochement entre les deux des ~~bâtiments~~ constructions voisines, ~~le bâtiment~~ la construction pourra s'implanter entre les deux limites définies par l'implantation de ces dernières.

Dispositions particulières

5. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7. Ces dispositions ne s'appliquent à la reconstruction d'un bâtiment sinistré non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.

8. Toutes constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise ferroviaire, excepté les annexes et les extensions des constructions existantes, inférieures à 40 m² d'emprise au sol, pour lesquelles le recul sera d'au moins 3 mètres.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite

1. Les constructions peuvent être édifiées sur limite si l'une des conditions suivantes est remplie :
   - ~~Le bâtiment~~ La construction voisine y est déjà implantée dans le respect de sa volumétrie,
   - Si la hauteur des constructions n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite.

- Dans le cadre d'une opération d'ensemble (maisons individuelles groupées) au sein de l'îlot concerné. Les règles de l'alinéa 2 s'appliquent aux limites en périphérie du site de l'opération.
- Si la longueur cumulée sur limite des ~~bâtiments~~ constructions existantes ou à créer n'excède pas 12 mètres.

Implantation avec prospects

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une ~~bâtiment~~ construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

3. Les piscines devront s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre au droit du bassin.

Dispositions particulières

4. En zone UB2, les constructions pourront être édifiées partout par rapport aux limites séparatives, sauf les piscines qui devront respecter un recul minimal d'1 mètre au droit du bassin.

5. En zone UB2, nonobstant les dispositions du paragraphe 4, aucune construction n'est admise sur une profondeur de 2,5 mètres depuis la limite séparative de fond de parcelle (opposée à la voie). Cette bande inconstructible devra être végétalisée.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

7. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

8. Hors zone UB2, les annexes et les extensions des constructions existantes de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront par exception être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumises aux règles de prospects, mais à condition de ne pas excéder un recul de plus de 1 mètre et une hauteur de 3,50 m.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Entre deux constructions à usage d'habitat, une distance de 4 mètres doit être respectée.

2. Les choix en matière d'implantation devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

4. Emprise au sol

1. L'extension des bâtiments agricoles ne pourra dépasser 20 % de l'emprise au sol de la construction existante.

5. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

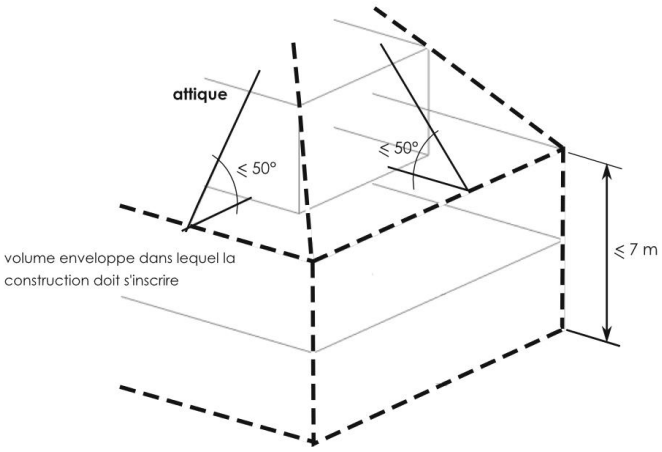
Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.

4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres.**

5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé un attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.



Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

2. Les toitures terrasses couvrant l'ensemble de la construction sont exclusivement autorisées en secteur de zone UB2.

3. La couverture des ~~bâtiments~~ constructions principales doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables et pour les ~~bâtiments~~ constructions existant~~e~~s dont la pente de la toiture ne permet pas la pose de tuiles.

4. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

5. Toutefois, les annexes et dépendances agricoles ou non, les garages et les extensions inférieurs à 40 m², pourront comporter une toiture à deux pans ou monopente, avec une pente de toiture plus faible (minimum ~~30°~~ 10°). Les teintes et couleurs des toitures devront s'harmoniser avec celles existantes.

6. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage d'annexes ou comme éléments de liaison, à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur.

7. Les dispositions UB 3-1-3 à UB 3-1-6 ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Façades :

8. Toute partie extérieure des maisons d'habitation doit être crépie et enduite. Les façades en bois sont autorisées sauf celles de type chalet ou en rondin.

9. Les teintes et couleurs des constructions des annexes devront s'harmoniser à celles existantes.

Remblais :

10. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Dans le cas de la suppression d'un garage en sous-sol d'une construction existante, le remblai de la pente de garage est autorisé, sous condition de respecter la règlementation du PPRI en zone inondable.

11. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.

12. Dans les secteurs réputés à risque d'inondations ou dans les secteurs de remontées de nappe, les autres exhaussements de sol nécessaires à la réduction de l'exposition aux risques sont admis dans la limite maximale de la cote de référence imposée par les PPRI ou de la cote des plus hautes eaux connue dans les secteurs de remontées de nappes.

Clôtures :

13. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

14. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et /ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,60 mètre

(mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

15. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre, murs-bahuts compris.

16. Les murs pleins sont autorisés uniquement sur les limites séparatives jouxtant la voie ferrée et ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur.

17. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

18. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs …) devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux ~~du bâtiment~~ de la construction qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
Cette disposition ne s'applique pas aux coffrets des concessionnaires.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

3. 30% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être libres de toute construction dont 20% au moins seront perméables aux eaux pluviales.

4. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Préambule (non réglementaire)

La zone UE est une zone urbaine spécialisée destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, cultuels, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs et touristiques.

La zone comporte un sous-secteur UEL qui comprend le terrain de grands jeux, les ateliers municipaux et la salle polyvalente.

Un autre sous-secteur UEM a été défini pour réserver la destination aux équipements médicaux et social, ainsi que les hébergements pour résidence sénior.

Les dispositions du PPRI de la Zorn et du PPRI de la Moder s'appliquent dans les secteurs inondables repérés par la trame figurant au plan de règlement ainsi qu'au plan des SUP.

Article UE I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2 paragraphe 2 et 3 ;

2. Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et au commerce de gros ;

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;

4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ;

5. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

6. L'ouverture de carrière ;

7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attractions ouverts au public,

8. Dans le sous-secteur UEM, les sous-destinations suivantes :
   - artisanat et commerce de détail,
   - restauration
   - commerce de gros
   - cinéma
   - hébergement hôtelier et touristique

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des constructions admises dans la zone ;
2. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs.

3. Dans le sous-secteur UEM, l'hébergement est autorisé.

4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.

5. Dans le sous-secteur UEM, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être limitée à 40% de la surface de plancher totale de la construction où elle s'implante.

Article UE 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, les constructions s'implanteront au nu de la façade avec un recul minimal de 5 mètres.

2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.
   Par l'exception de la route départementale RD 37, classée en 2ème catégorie, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.

3. Par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux, les constructions s'implanteront avec un recul minimal de 3 mètres.

Dispositions particulières

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5. Ces dispositions ne s'appliquent à la reconstruction d'un bâtiment sinistré non-conforme aux prescriptions du présent article : l'implantation initiale pourra être conservée.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une ~~bâtiment~~ construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques de faible emprise.

3. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Article UE 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

Dans le sous-secteur UEL

Non règlementé

Dans le sous-secteur UEM

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

2. Les toitures terrasses sont autorisées.

Façades :

3. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

Remblais :

4. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.

5. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel.

6. Dans les secteurs réputés à risque d'inondations ou dans les secteurs de remontées de nappe, les autres exhaussements de sol nécessaires à la réduction de l'exposition aux risques sont admis dans la limite maximale de la cote de référence imposée par les PPRI ou de la cote des plus hautes eaux connue dans les secteurs de remontées de nappes.

Clôtures :

7. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

8. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et /ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,60 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

9. En limite séparative, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,80 mètre, murs-bahuts compris.

10. Les murs pleins sont autorisés uniquement sur les limites séparatives jouxtant la voie ferrée et ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur.

11. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

12. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs …) devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux ~~du bâtiment~~ de la construction qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
Cette disposition ne s'applique pas aux coffrets des concessionnaires.

2. Espaces libres et plantations

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain sera perméable aux eaux pluviales.

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UJ

Préambule (non réglementaire)

La zone UJ correspond à un secteur de jardins situé entre la rue des Veaux et le quai de la Zorn.

Article UJ 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes

Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 UJ sont interdites.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les abris de jardin à condition :
   - qu'ils soient dépourvus de fondations ;
   - que l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m2 ;
   - que la hauteur n'excède pas 3 mètres ;
   - que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.

2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêts collectifs, nécessaires et liés aux équipements publics et d'intérêt collectif,

Article UJ 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales

Clôtures :

1. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

2. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive d'une hauteur maximale d'1,80 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

3. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur murs-bahuts compris. La hauteur est mesurée à partir du niveau naturel du sol.

4. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

5. En l'absence de clôture, la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

Chapitre V : Règlement applicable à la zone UX

Préambule (non réglementaire)

La zone UX est une zone urbaine spécialisée, réservée aux activités économiques, artisanales et commerciales.

Les dispositions du PPRI de la Zorn et du PPRI de la Moder s'appliquent dans les secteurs inondables repérés par la trame figurant au plan de règlement ainsi qu'au plan des SUP.

Article UX I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle visée à l'article UX I 2, paragraphe 6 ;

2. La création d'exploitation agricole et forestière ;

3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de déchets de toutes nature à l'exception de ceux liés à une activité présente dans la zone ou à un chantier ;

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières ;

5. Les sous-sols sont interdits ;

6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

2. Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail , et aux activités du secteur secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt et bureau) ;

3. Les constructions et installations destinées à l'activité de restauration et de commerce de gros à condition d'être liées aux activités présentes dans la zone.

4. Les extensions des constructions et installations présentes dans la zone ;

5. Les équipements et les locaux techniques à condition d'être liés à activité présente dans la zone ;

6. Les travaux d'amélioration et de confortation des logements existants sont autorisés à condition qu'il n'augmente pas la superficie du logement de plus de 20%.

Article UX 2: Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.

2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.
A l'exception de la route départementale RD 37, classée en 2ème catégorie, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. En limite de zone UB, les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives à condition de ne pas excéder 8 mètres de longueur et 5 mètres de hauteur.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, les silos, les tours de fabrication éventuelles ou aux dispositifs d'énergies renouvelables.

Dispositions générales

3. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **10 mètres.**

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Façades :

2. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

3. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.

2. Espaces libres et plantations

Disposition générale

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain sera perméable aux eaux pluviales.

TITRE IV DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I : Règlement applicable à la zone IAU

Préambule (non réglementaire)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités générant peu de nuisances, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article IAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes

1. La création d'exploitation agricole et forestière.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.

3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la section I.

6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.

2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le prévoit.

3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

5. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;

8. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux ~~bâtiments principaux~~ constructions principales ou situées à l'arrière de ~~ceux~~ celles-ci par rapport aux voies qui les desservent ;

Dispositions particulières

9. Dans les zones soumis à l'aléa fort de retrait gonflement des sols argileux, des dispositions constructives spécifiques devront être déployées afin de réduire l'exposition des nouvelles constructions au risque. (ex : rigidifier la structure, profondeur d'ancrage minimal d'1,2 mètres, éloigner les arbres …)

Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, les constructions s'implanteront au nu de la façade avec un recul minimal de 2 mètres.

2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite

1. Les constructions peuvent être édifiées sur limite si l'une des conditions suivantes est remplie :

   - Si ~~le bâtiment~~ la construction voisine y est déjà implantée, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite dans le respect de sa volumétrie,
   - Si la hauteur des constructions n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite.
   - Dans le cadre d'une opération d'ensemble (maisons individuelles groupées) au sein de l'îlot concerné. Les règles de l'alinéa 2 s'appliquent aux limites en périphérie du site de l'opération.
   - Si la longueur cumulée sur limite des ~~bâtiments~~ constructions existantes ou à créer n'excède pas 12 mètres.

Implantation avec prospects

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une ~~bâtiment~~ construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

3. Les piscines devront s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre au droit du bassin.

4. Aucune construction n'est admise sur une profondeur de 2,5 mètres depuis la limite séparative de fond de parcelle (opposée à la voie). Cette bande inconstructible devra être végétalisée. Cette disposition ne concerne pas la zone IAUa.

Dispositions particulières

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

6. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les choix en matière d'implantation devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

4. Emprise au sol

1. Pour les constructions à usage de commerce et d'activités de service, d'artisanat, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 %

5. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
   - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
   - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente

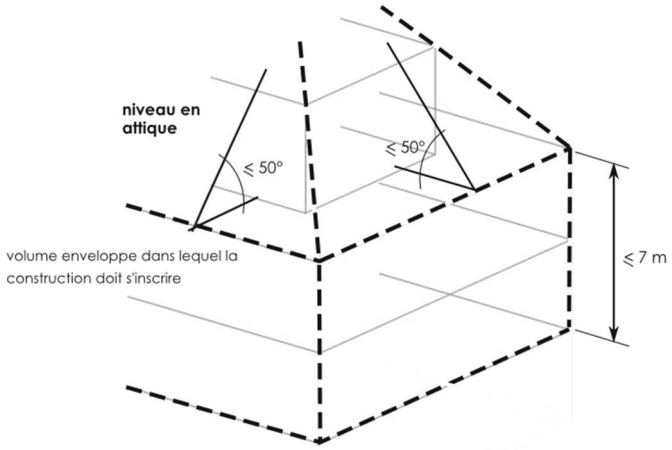
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.

4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres.**

5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

2. Les toitures terrasses sont autorisées, sauf dans le secteur IAUa.

Dans le secteur de zone IAUa

3. La couverture des ~~bâtiments~~ constructions doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 40° et 52 °. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables.

4. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas constituer plus d'un tiers de l'emprise au sol de la construction.

5. Toutefois, les annexes et dépendances agricoles ou non, garages pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 30°). Les teintes et couleurs devront s'harmoniser avec à celles existantes.

6. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à usage d'annexes ou comme éléments de liaison, à condition de ne pas dépasser 4 mètres de hauteur.

Façades :

7. Toute partie extérieure des maisons d'habitation doit être crépie et enduite. Les façades en bois sont autorisées sauf celles de type chalet ou en rondin.

Remblais :

8. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.

9. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel.

10. Dans les secteurs réputés à risque d'inondations ou dans les secteurs de remontées de nappe, les autres exhaussements de sol nécessaires à la réduction de l'exposition aux risques sont admis dans la limite maximale de la cote de référence imposée par les PPRI ou de la cote des plus hautes eaux connue dans les secteurs de remontées de nappes.

Clôtures :

11. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

12. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,60 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

13. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.

14. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

15. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs …) devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux ~~du bâtiment~~ de la construction qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
Cette disposition ne s'applique pas aux coffrets des concessionnaires.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 40% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Chapitre II : Règlement applicable à la zone IIAU

Préambule (non réglementaire)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipé, réputés inconstructibles en l'état, sur lequel l'extension de Weyersheim peut être envisagée à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces devra obligatoirement se faire sous forme d'opérations d'aménagement. Son ouverture nécessitera un processus d'évolution du PLU (modification ou révision).

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article IIAU 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes

1. La création d'exploitation agricole et forestière.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.

3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la section I.

6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.

2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le prévoit.

3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

4. Le terrain d'opération soit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

5. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;

8. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux ~~bâtiments principaux~~ constructions principales ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent ;

Dispositions particulières

9. Dans les zones soumis à l'aléa fort de retrait gonflement des sols argileux, des dispositions constructives spécifiques devront être déployées afin de réduire l'exposition des nouvelles constructions au risque. (ex : rigidifier la structure, profondeur d'ancrage minimal d'1,2 mètres, éloigner les arbres …)

Article IIAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, les constructions s'implanteront au nu de la façade avec un recul minimal de 2 mètres.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite

1. Les constructions peuvent être édifiées sur limite si l'une des conditions suivantes est remplie :
   - ~~Le bâtiment~~ La construction voisine y est déjà implantée dans le respect de sa volumétrie,
   - Si la hauteur des constructions n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite.
   - Dans le cadre d'une opération d'ensemble (maisons individuelles groupées) au sein de l'îlot concerné. Les règles de l'alinéa 2 s'appliquent aux limites en périphérie du site de l'opération.
   - Si la longueur cumulée sur limite des ~~bâtiments~~ constructions existant~~e~~s ou à créer n'excède pas 12 mètres.

Implantation avec prospects

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une ~~bâtiment~~ construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

3. Les piscines devront s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre au droit du bassin.

4. Aucune construction n'est admise sur une profondeur de 2,5 mètres depuis la limite séparative de fond de parcelle (opposée à la voie). Cette bande inconstructible devra être végétalisée.

Dispositions particulières

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

6. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les choix en matière d'implantation devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

4. Emprise au sol

1. Pour les constructions à usage à usage de commerce et d'activités de service, d'artisanat, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40 %.

5. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
   - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
   - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.

4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres.**

5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article IIAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

2. Les toitures terrasses sont autorisées.

Façades :

3. Toute partie extérieure des maisons d'habitation doit être crépie et enduite. Les façades en bois sont autorisées sauf celles de type chalet ou en rondin.

Remblais :

4. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.

5. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel.

6. Dans les secteurs réputés à risque d'inondations ou dans les secteurs de remontées de nappe, les autres exhaussements de sol nécessaires à la réduction de l'exposition aux risques sont admis dans la limite maximale de la cote de référence imposée par les PPRI ou de la cote des plus hautes eaux connue dans les secteurs de remontées de nappes.

Clôtures :

7. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

8. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et /ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,60 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

9. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.

10. Les murs pleins sont autorisés uniquement sur les limites séparatives jouxtant la voie ferrée et ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur.

11. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

12. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs …) devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux ~~du bâtiment~~ de la construction qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
Cette disposition ne s'applique pas aux coffrets des concessionnaires.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 40% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Chapitre III : Règlement applicable à la zone AUE

Préambule (non réglementaire)

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble pour le développement d'équipement public et d'intérêt collectif. Sa vocation principale est d'accueillir des équipements médicaux et de l'hébergement pour personnes âgées.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article AUE 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes

1. La création d'exploitation agricole et forestière.

2. Les constructions et installations à destination d'industrie et d'entrepôt.

3. Les constructions et installations à destination d'habitat, à l'exception de celle mentionnées aux paragraphes 8, 9 et 10 de l'article 2 de la section 1.

4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées au paragraphe 6 de l'article 2 de la section 1.

7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.

2. L'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le prévoit.

3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

5. Les constructions à destination de commerce et d'activités de services à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

6. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.

7. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques ;

8. Les annexes non habitables, comme les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux ~~bâtiments principaux~~ constructions principales ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent ;

9. Les constructions et installations à destination d'hébergement ;

10. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

11. Dans les zones soumis à l'aléa fort de retrait gonflement des sols argileux, des dispositions constructives spécifiques devront être déployées afin de réduire l'exposition des nouvelles constructions au risque. (ex : rigidifier la structure, profondeur d'ancrage minimal d'1,2 mètres, éloigner les arbres …)

Article AUE 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les choix en matière d'implantation devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

2. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
   - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
   - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente

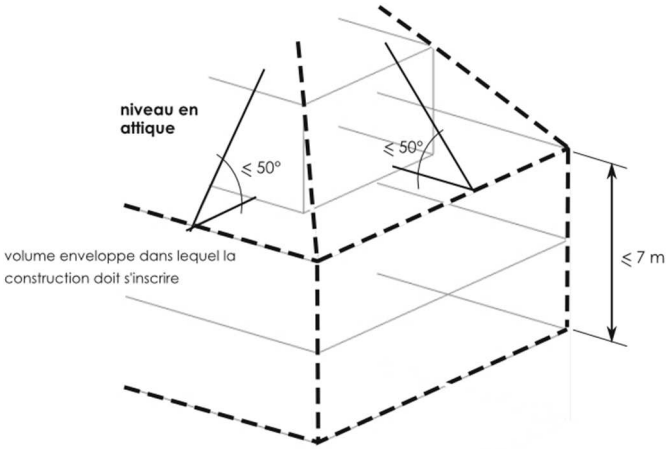
2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.

4. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **12 mètres.**

5. Au-dessus de 7 mètres, il peut être aménagé au maximum un étage sous comble ou en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.



6. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUE 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

2. Les toitures terrasses sont autorisées.

Façades :

3. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

Remblais :

4. Tout effet de « butte » est interdit.

5. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.

6. Dans les secteurs réputés à risque d'inondations ou dans les secteurs de remontées de nappe, les autres exhaussements de sol nécessaires à la réduction de l'exposition aux risques sont admis dans la limite maximale de la cote de référence imposée par les PPRI ou de la cote des plus hautes eaux connue dans les secteurs de remontées de nappes.

Clôtures :

7. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales

8. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,60 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.

9. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre.

10. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.

Ouvrages techniques :

11. Les ouvrages techniques (coffrets électriques, pompes à chaleur, climatiseurs …) devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux ~~du bâtiment~~ de la construction qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.
Cette disposition ne s'applique pas aux coffrets des concessionnaires.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 40% au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 4 ares doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement, la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf les espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Chapitre IV : Règlement applicable à la zone IAUX

Préambule

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme.

Sa vocation est d'accueillir les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité économique intercommunale.

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

Article IAUX 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes

1. La création d'exploitation agricole et forestière.

2. Les constructions à usage d'habitation.

3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux de toutes natures à l'exception de ceux liés à une activité implantée dans la zone ou lié à un chantier.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

5. Les sous-sols sont interdits.

6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attractions ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.

2. L'urbanisation par tranches successives est admise.

3. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Rappel : Le terrain d'opération soit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie, d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Occupations et utilisations du sol admises sous condition

4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques.

5. Les locaux commerciaux à condition d'être liés à une activité présente dans la zone et de ne pas excéder 1000 m2 de surface de vente.

6. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.

Article IAUX 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

2. Le long de la RD 94, le recul est fixé à 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives à condition de ne pas excéder 8 mètres de longueur et 5 mètres de hauteur.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
   - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
   - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, etc ...

Dispositions générales

3. Le point le plus haut de la construction ne peut excéder **10 mètres.**

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article IAUX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

Dispositions générales

Toitures :

1. Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Façades :

2. L'emploi à nu de matériaux qui doivent être revêtus sont interdits.

3. L'utilisation de couleurs vives blanches, ou réfléchissantes est interdite.

2. Espaces libres et plantations

Disposition générale

1. 20% au moins de la superficie de chaque terrain sera perméable aux eaux pluviales.

TITRE V DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone A

Préambule (non réglementaire)

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur de zone AC. Il s'agit d'un sous-secteur constructible sous condition.

Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celle autorisées sous conditions particulières à l'article A 1-2.

2. Les carrières et les étangs.

3. Les dépôts de véhicules.

2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés :
   - aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
   - aux fouilles archéologiques,
   - aux travaux de renaturation des cours d'eau,
   - aux travaux de mise en œuvre de mesures compensatoires.

2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêts collectifs, nécessaires et liés aux équipements publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

4. Les constructions et installations de faible emprise et de faible hauteur nécessaire à l'activité agricole tels que les puits, les cribs, …

5. Les abris de pâture à vocation agricole à condition :
   - qu'ils soient ouverts sur au moins 1 côté ;
   - que leur nombre soit limité à un par unité foncière. Si l'unité foncière excède 50 ares, un abri de pâture supplémentaire est admis par tranche de 50 ares.
   - que leurs emprises au sol soient inférieures à 25 m2 ;
   - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.

6. Les clôtures sous condition d'avoir l'aspect de clôtures agricoles traditionnelles, de garantir le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux en zone inondable.

En sous-secteur de zone AC :

7. Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et les installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière.

8. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

9. Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition :
   - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
   - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ;
   - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 60 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ;
   - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 170 m2 par exploitation.

10. Les constructions d'annexes à condition :
   - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes situées dans la zone agricole ;
   - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
   - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m2 ;
   - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ;
   - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants.

11. Les clôtures grillagées uniquement sur des parcelles accueillant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Rappel de la règle de la zone orange du PPRI de la Zorn et du Landgraben :

« En zone d'aléa inondation faible à moyen, les constructions et installations rendues nécessaires par une sortie d'exploitations agricole d'une zone urbanisée, directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi que les constructions à usages d'habitation, limitées à une habitation par unité foncière et à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, uniquement si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est strictement nécessaire à l'activité de l'exploitation. Les constructions ne sont admises que s'il n'existe aucune autre solution techniquement et financièrement acceptable sur la commune ou les communes limitrophes sous réservé que soit produite une étude le prouvant et déterminant les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitations du projet. »

Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.
A l'exception de la route départementale RD 37, classée en 2ème catégorie, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.

Dispositions particulières

3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre par rapport aux limites d'emprise des voies, des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions au nu de la façade doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

2. L'accès au service de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

4. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut de la construction.

4. Au-dessus de 7 mètres, les constructions à usage d'habitation peuvent recevoir un attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale au droit de l'acrotère et incliné à 50°.

5. La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur des silos n'est pas limitée.

Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Aspect extérieur des constructions

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

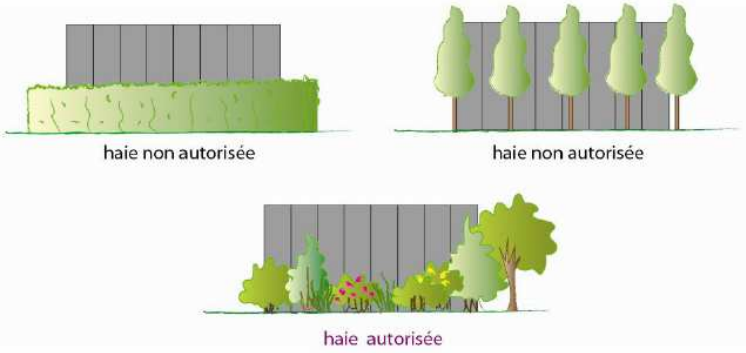
1. Les bâtiments d'exploitation agricole principaux seront couverts d'une toiture à deux pans, avec un angle supérieur à 16%. Les extensions pourront être composées d'un seul pan de toiture.

2. L'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.

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

4. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les ~~bâtiments~~ constructions nécessaires à l'exploitation.

5. Les bâtiments agricoles à grande volumétrie devront être accompagnés par le végétal. Il ne convient pas de masquer le bâtiment, mais d'en rythmer la perception par le végétal. Le traitement végétal sera composé de plusieurs strates (arborée, arborescente, arbustive,…).



TITRE VI DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I : Règlement applicable à la zone N

Préambule (non réglementaire)

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics. Elle représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés: boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

Un secteur de zone NE inclut la station d'épuration.

Un secteur de zone NG englobe l'ensemble de terrains d'exploitation de la carrière.

Un secteur de zone NT permet la création d'un équipement sportif nécessaire à l'association de tir.

Les dispositions du PPRI de la Zorn et du PPRI de la Moder s'appliquent dans les secteurs inondables repérés par la trame figurant au plan de règlement ainsi qu'au plan des SUP.

Article N 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité

1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites

1. Toute construction ou installation est interdite, à l'exception de celle autorisées sous conditions particulières à l'article 2 N.

2. Les carrières et les étangs, sauf ceux autorisés à l'article 2 N, alinéa 11 ;

3. Les dépôts de véhicules.

2. Destinations des constructions, usages des sols et affectations autorisées sous conditions

Sont admis sous condition dans toute la zone

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés :
   - aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
   - aux fouilles archéologiques,
   - aux travaux de renaturation des cours d'eau,
   - aux travaux de mise en œuvre de mesures compensatoires.

2. Les constructions et installations liées aux activités de plein air tel que les aires de stationnement, les abris de randonneurs, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ou d'intérêts collectifs, nécessaires et liés aux équipements publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec

l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive.

5. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

6. Les miradors et les ruchers à condition que l'emprise au sol n'excède pas 4 m2.

7. Les opérations de renaturation des cours d'eau.

8. Les constructions et installations destinées aux équipements sportifs d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

9. Les abris de pâture à vocation agricole à condition :
   - qu'ils soient ouverts sur 1côté ;
   - que leur nombre soit limité à un par unité foncière. Si l'unité foncière excède 50 ares, un abri de pâture supplémentaire est admis par tranche de 50 ares.
   - que leurs emprises au sol soient inférieures à 25 m2 ;
   - et que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres.

10. Les clôtures* grillagées sous condition d'être nécessaires aux constructions, usages des sols et affectations autorisées dans chaque sous-secteur de zone N (NE, NG et NT) uniquement.
    **Il est rappelé que la hauteur et l'aspect des clôtures sont également réglementés par le code de l'environnement.*

En secteur de zone NG

11. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien ou l'exploitation de la gravière conformément à l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme.

12. L'exploitation de la gravière.

13. Les constructions et installations nécessaires aux dispositifs de productions d'énergie renouvelables.

En secteur de zone NE

14. Les constructions et les installations destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif tels que la station d'épuration.

En secteur de zone NT

15. Les constructions et les installations destinées aux équipements sportifs d'intérêt collectif tel qu'un stand de tir à condition de ne pas excéder :
    - 200 m2 de surface de plancher,
    - 5 mètres de hauteur au point le plus haut de la construction.

16. Les dépôts de terres sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à un équipement sportif d'intérêt collectif tel qu'un stand de tir.

Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront respecter un recul minimal de 6 mètres le long des voies publiques ou privées, et emprises publiques.

2. Le long des routes départementales, hors agglomération, un recul de 15 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté.

3. A l'exception de la route départementale RD 37, classée en 2ème catégorie, un recul de 25 mètres compté à partir de l'axe des voies devra être respecté pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.

4. Les ruchers seront implantés à plus de 10 mètres des limites d'emprise des voies publiques, des chemins d'exploitations et des chemins ruraux.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

3. Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol.

2. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que les paratonnerres et souches de cheminées.

Dispositions générales

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au point le plus haut de la construction**.

Dispositions applicables aux abris de pâture

4. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **3,5 mètres au point le plus haut de la construction**.

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Aggravation de la non-conformité

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

- par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation automobile : tout rapprochement supplémentaire d'une ~~bâtiment~~ construction existante (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée ;
- par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire ~~du bâtiment~~ de la construction existante (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé ;
- par rapport à la hauteur : toute surélévation du ~~du bâtiment~~ de la construction existante.

Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines, par extension, s'applique aux voies privées.

Annexe

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

Attique

Étage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que les étages inférieurs

Construction

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

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

Construction principale

Il s'agit ~~du bâtiment~~ de la construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou ~~le bâtiment~~ la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et

les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de pleine terre si :

- - son revêtement est perméable,
- - il doit pouvoir recevoir des plantations,
- - il est exclu de toute construction ou équipement.

Schlupf

Le schlupf est un couloir perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue. Il correspond à un espace laissé libre entre 2 constructions voisines sur 2 propriétés différentes. Sa largueur d'environ 0,8 mètre permet de maintenir un passage suffisant pour un homme. Cet espace était traditionnellement utilisé pour l'entretien des façades, et l'écoulement des eaux pluviales.

Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière

C'est un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.