Commune de Breitenbach

Plan Local d'Urbanisme

PLU Approuvé

3.c. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 4 juin 2007.

Le Maire

ADAUHR

Juin 2007

SOMMAIRE

Cliquez pour voir, retour pour sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II – REGLEMENT PAR ZONES 5

CHAPITRE I - ZONE UA 5
CHAPITRE II - ZONE UB 12
CHAPITRE III - ZONE UE 18
CHAPITRE IV – ZONE AU 23
CHAPITRE V – ZONE A 30
CHAPITRE VI – ZONE N 36
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT 42

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Breitenbach tel que délimité sur les plans de zonage.

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

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 03 septembre 1977.

2.2. Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

Article R.111-2 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Retour

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

Article R.111-14-2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21 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 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.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Breitenbach définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone urbaine UE qui comprend le secteur UEa ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AUa, AUb et AUc ;
- une zone agricole A ;
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na et Nb.

Ces zones et secteurs sont délimitées sur les plans de zonage.

Retour

4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - Reconstruction a l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

A Breitenbach, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Retour

TITRE II – REGLEMENT PAR ZONES

CHAPITRE I - ZONE UA

UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinnage des zones d'habitation.

1.2. L'agrandissement, la transformation des constructions existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinnage des habitations ou une atteinte à la salubrité publique.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.4. La création d'étangs.

1.5. La création de nouveaux établissements agricoles, ainsi que de nouvelles installations classées agricoles.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

1.7. Toute construction et tout remblaiement dans la zone inondable de la Fecht.

Retour

UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

2.2. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.3. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne publique pour la circulation sera la moindre.

Retour

UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Retour

UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance minimale est portée a 8 mètres le long de la route de Munster.

6.2. Toutefois, lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.

6.3. Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1. et UA 6.2. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.

6.4. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dasn le prolongement de la façade donnant sur limite séparative, nonobstant les dispositions de l'article UA 7.1.

7.3. Les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.4. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, doit être au moins égale à 4 mètres.

Retour

UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les 2/3 de la superficie du terrain.

UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Le nombre de niveaux autorisés est limité à trois, y compris les niveaux sous toiture. Ils ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,00 mètre.

10.2. Toutefois, en cas de réhabilitation d'une construction existante, le nombre total de niveaux aménageables pourra atteindre quatre.

10.3. La hauteur à l'égout du toit des constructions ne peut excéder 8 mètres mesurés en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

10.4. Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'article UA 10.3.

UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES :

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 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.

Les annexes non contiguës au bâtiment principal devront répondre aux conditions suivantes : les garages de véhicules devront être établis à proximité immédiate de la voie de circulation qui les dessert. Les abris de jardin devront être érigés à proximité immédiate de la maison d'habitation dont ils dépendent. Toutes les constructions annexes discontinues devront présenter une simplicité d'aspect susceptible d'assurer leur discrétion dans l'environnement naturel.

Les bâtiments devront être implantés en respectant le terrain naturel et en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sol.

Retour

11.2. TOITURES :

Dans le corps principal des constructions à usage principal d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites.
En outre, les constructions annexes discontinus devront présenter une toiture à deux pans minimum.

La pente des toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 52 degrés.
Cependant, les vérandas et volumes annexes contigus et de faible emprise pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.
Les équipements publics et d'intérêt collectif pourront présenter une pente de toiture différente.

Dans tous les cas les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

11.3. CLOTURES :

Conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètres.

11.4. MATERIAUX :

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis en harmonie avec le site. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.
Le « Mémento-conseils pour la coloration des façades dans la vallée de Munster » est disponible en Mairie.

UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Retour

UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La superficie du terrain restant libre après réalisation des constructions, des aires de stationnement et des circulations doit être plantée.

UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Retour

CHAPITRE II - ZONE UB

UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinnage des zones d'habitation.

1.2. L'agrandissement, la transformation des constructions existantes s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinnage des habitations ou une atteinte à la salubrité publique.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.4. La création d'étangs.

1.5. La création de nouveaux établissements agricoles, ainsi que de nouvelles installations classées agricoles.

1.6. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

2.2. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

2.3. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

Retour

UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.3. ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne publique pour la circulation sera la moindre.

UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Retour

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées à l'articles UB 6.1. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade principal sur rue de la construction existante.

6.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. La construction sur limites séparatives est autorisée en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.

7.3. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur limites séparatives est autorisée.

Retour

7.4. Les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.5. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, doit être au moins égale à 4 mètres.

UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder un tiers de la superficie du terrain.

UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Le nombre de niveaux autorisés est limité à trois, y compris les niveaux sous toiture. Ils ne comprennent pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,00 mètre.

10.2. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions ne peut excéder 8 mètres mesurés en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

10.3. Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'article UB 10.2.

UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES :

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 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.

Retour

Les annexes non contiguës au bâtiment principal devront répondre aux conditions suivantes : les garages de véhicules devront être établis à proximité immédiate de la voie de circulation qui les dessert. Les abris de jardin devront être érigés à proximité immédiate de la maison d'habitation dont ils dépendent. Toutes les constructions annexes discontinues devront présenter une simplicité d'aspect susceptibles d'assurer leur discrétion dans l'environnement naturel.

Les bâtiments devront être implantés en respectant le terrain naturel et en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sol.

11.2. CLOTURES :

Conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des clôtures ne devra excéder 1,50 mètres.

11.3. MATERIAUX :

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis en harmonie avec le site. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.
Le « Mémento-conseils pour la coloration des façades dans la vallée de Munster » est disponible en Mairie.

UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Retour

UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 40% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS dans la zone UB est fixé à 0,35.

Les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de COS. Dans ce cas, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13

Retour

CHAPITRE III - ZONE UE

UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à **l'article UE 2.**

UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. **Sauf dans le secteur UEa**, les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire ainsi que les lotissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2. **Dans le secteur UEa**, les constructions à usage artisanal, commercial et tertiaire à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les installations classées sont admises à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.

2.3. L'agrandissement, la transformation des établissements existants à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.4. Les constructions à usage de logement de service lorsque qu'elles sont nécessaires à l'exercice des activités implantées ou susceptibles d'être implantées dans la zone (gardiennage, surveillance). Le nombre de logements devra être strictement limité en fonction des impératifs résultant de la nature des activités et intégré dans le même volume bâti que l'activité.

2.5. Les équipements publics d'intérêt collectif et leurs annexes techniques.

2.6. La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Retour

UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur de plate-forme supérieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et offrir un maximum de sécurité vis-à-vis de la voirie principale.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique pourront être limitées à un seul accès pour des motifs de sécurité.

UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.3. Eaux usées

Les eaux usées d'origine domestique ou industrielle doivent être traitées et évacuées par un dispositif d'épuration approprié et conforme aux normes en vigueur.

Retour

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Toute évacuation des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptées aux opérations et au terrain, ou dirigées vers le réseau collecteur s'il existe.

Il pourra être exigé que les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de circulation et de stationnement soient traitées dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées avant leur évacuation.

UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

6.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Retour

UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, doit être au moins égale à 4 mètres.

D'autres implantations seront toutefois possibles si des conditions techniques l'imposent.

UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des construction est limitée à 10 mètres, sauf si des réglements de sécurité ou des contraintes techniques exigent des hauteurs supérieures.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la régle de hauteur.

UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soit pas altérés.

11.2 Les bâtiments devront être implantés en respectant le terrain naturel et en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sol.

11.3 Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.4 Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

Retour

UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain libre des constructions.

UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UE.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des arcticles UE 3 à UE 13

Retour

CHAPITRE IV – ZONE AU

AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à **l'article AU 2** et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- la création d'étangs ;
- le création de bâtiment à usage agricole.

AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. **Dans le secteur AUa**, toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone UB.

Les occupations et utilisation du sol admises dans le secteur AUa sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que toutes constructions respectent les principes d'aménagement définis dans le document 2.e. « Orientations d'aménagement » du présent dossier de PLU ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements propres à l'opération soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble de la zone. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doivent pas être compromise ;

Retour

2.3. **Dans le secteur AUb**, toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone UB.

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur AUb sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que toutes constructions respectent les principes d'aménagement définis dans le document 2.e. « Orientations d'aménagement » du présent dossier de PLU ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements propres à l'opération soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble de la zone. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doivent pas être compromise ;

2.4. **Dans le secteur AUc**, toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone UB.

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur AUc sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que toutes constructions respectent les principes d'aménagement définis dans le document 2.e. « Orientations d'aménagement » du présent dossier de PLU ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble de la zone. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doivent pas être compromise ;

2.5. **Dans le secteur AUd,** toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone UB.

Les occupations et utilisation du sol admises dans le secteur AUd sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- que toutes constructions respectent les principes d'aménagement définis dans le document 2.e. « Orientations d'aménagement » du présent dossier de PLU ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
- que les équipements propres à l'opération soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble de la zone. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doivent pas être compromise ;

AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long.

3.2. ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif

répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Toute construction nouvelle devra s'implanter à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés

6.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. En outre, les implantations sur limite séparative sont autorisées à condition que la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mésurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.

7.3. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur limites séparatives est autorisée nonobstant les dispositions du § 7.2. ci-dessus.

7.4. Les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.5. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, doit être au moins égale à 4 mètres.

AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder le tiers de la superficie du terrain.

AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Le nombre de niveaux autorisés est limité à trois, y compris les niveaux sous toiture. Ils ne comprennent pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,00 mètre.

10.2. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions ne peut excéder 8 mètres mesurés en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

10.3. Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus de la hauteur fixée à l'article UB 10.2.

AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GENERALES :

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 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.

Les annexes non contiguës au bâtiment principal devront répondre aux conditions suivantes : les garages de véhicules devront être établis à proximité immédiate de la voie de circulation qui les dessert. Les abris de jardin devront être érigés à proximité immédiate de la maison d'habitation dont ils dépendent. Toutes les constructions annexes discontinues devront présenter une simplicité d'aspect susceptibles d'assurer leur discrétion dans l'environnement naturel.

Les bâtiments devront être implantés en respectant le terrain naturel et en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sol.

11.2. CLOTURES :

Conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des clôtures ne devra excéder 1,50 mètres.

11.3. MATERIAUX :

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis en harmonie avec le site. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.
Le « Mémento-conseils pour la coloration des façades dans la vallée de Munster » est disponible en Mairie.

AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 40% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS de la zone AU est fixé à 0,35.

CHAPITRE V – ZONE A

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- la création d'étangs.

1.2. Toute construction et tout remblaiement dans la zone inondable.

1.3. Les constructions de toute nature à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.

1.4. Dans les périmètres de protection rapprochée des puits de captage, figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection de la ressource en eau.

A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

2.1. Les constructions et les installations liées et nécessaires aux nouvelles exploitations agricoles, aux conditions suivantes :

- que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins égale, soit à la surface minimale d'installation, soit à 17 hectares ;
- que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants à l'exclusion de tout autre :
  - La conduite de productions animales ou végétales ;
  - La transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
  - Le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessitée par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètre carrés de S.H.O.N. ;
  - que les logements soient édifiés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concommittente ;
  - que les bâtiments d'exploitation soient regroupés sur un même site.

Retour

2.2. Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU à condition que les nouvelles constructions soient édifiées à proximité immédiate des constructions existantes.

2.3. La transformation, le changement d'affectation des constructions existantes s'ils sont indispensables à l'activité agricole, de même que les hébergements, y compris touristiques, sur le lieu d'exploitation dans les volumes bâtis existants.

2.4. Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial répertoriés sur le plan de zonage, à condition de respecter le caractère traditionnel des granges/marcairies composées d'un bâtiment principal et d'un bâtiment annexe.

2.5. Les abris de pâture, d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, construits sans fondations, démontables, entièrement ouverts sur l'un des grands côtés dans des tons se fondant dans l'environnement naturel.

2.6. Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

2.7. Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par les occupations et utilisation du sol admises dans la zone.

2.8. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à permis de démolir et indication du projet d'aménagement.

2.9. L'extension mesurée des constructions existantes à condition que l'extension soit contiguë au bâtiment à modifier et que sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.10. Les annexes aux constructions existantes à condition d'être contigues ou édifiées à proximité immédiate des constructions existantes.

A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

3.2. ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Retour

A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune nouvelle sortie d'exploitation ne pourra s'implanter sur un terrain de surface inférieure à 50 ares. Dans tous les cas, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies communales et chemins d'exploitation, et 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

6.2. Toute construction nouvelle devra s'implanter à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés

6.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Retour

A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguité, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas du réaménagement des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial répertoriées au plan de zonage, l'emprise au sol du volume principal ne pourra excéder 120m².

L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra excéder 40 m².

A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 mètres mesurés en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

La hauteur existante des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, répertoriés au plan de zonage, devra être respectée. Seuls les ouvrages techniques de faible emprise, tels que les cheminées, et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration discrète dans le site. Les bâtiments devront être implantés en respectant le terrain naturel et en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sol.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis en harmonie avec le site. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.
Le « Mémento-conseils pour la coloration des façades dans la vallée de Munster » est disponible en Mairie.

11.2. Pour les exploitations agricoles, une harmonisation des volumes, des matériaux, des coloris des façades et des toitures devra être recherchée, ainsi qu'une cohérence architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation.

11.3. les extensions des constructions existantes devront compléter harmonieusement le volume initial.

Retour

11.4. Une pente de toiture minimale de 45 degrés est éxigée pour les constructions et extensions admises dans la zone. Toutefois des pentes inférieures pourront être admises pour les constructions indispensables à l'activité agricole.

11.5. En cas d'aménagement ou de changement d'affectation d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial :

- un traitement de façade avec revêtement en bois rappelant l'usage d'origine de la construction pourra être exigé. Les bardages en bois seront verticaux et sur mur pignon.

- Les ouvertures seront rectangulaires et plus hautes que larges. Dans tous les cas, les dimensions des ouvertures ne pourront excéder 1 mètre par 1,20 mètre. Une ouverture plus importante, partiellement vitrée pourra être acceptée. Les portes fenêtres sont interdites.

  Dans tous les cas, les pleins devront dominer les vides et les ouvertures nouvelles devront reprendre les dimensions des ouvertures existantes, ainsi que la modénature. Les croisées en pierre de taille seront privilégiées.

- Les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant. Les toitures seront à deux pans et devront être couvertes de matériaux dont l'aspect s'apparente à la tuile.

- Les lucarnes sont autorisées. Leur largeur totale ne pourra excéder la moitié de la longueur de façade. Dans tous les cas, les fenêtres de toit (velux) sont interdites.

- Les volets battants sont obligatoires et les volets roulants sont interdits.

- Les clôtures seront constituées de grillage à large maille.

- L'aspect des façades devra s'apparenter à la pierre utilisée traditionnellement

11.6. Dans tous les cas de construction, d'extension de volume, d'aménagement de volume bâti, il devra être fait référence au Guide conseil architectural sur le bâti de montagne mis en place au niveau de la vallée.

A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Retour

A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En cas d'aménagement ou de changement d'affectation, d'une ruine ou d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial au moins deux arbres à haute tige devront être plantés.

A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des acrticles A 3 à A 13.

Retour

CHAPITRE VI – ZONE N

N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- la création d'étangs ;
- le création de bâtiment à usage agricole.

1.2. Les constructions de toute nature à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau.

1.3. Dans les périmètres de protection rapprochée des puits de captage, figurant au plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection de la ressource en eau.

N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admis :

2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires la sauvegarde, l'entretien et la gestion du site et de la forêt.

2.2. Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial répertoriés sur le plan de zonage, à condition de respecter la caractère traditionnel des granges/marcairies composées d'un bâtiment principal et d'un bâtiment annexe.

2.3. La reconstruction des ruines répertoriées sur le plan de zonage à condition de respecter le caractère traditionnelle des constructions dispersées et sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

2.4. Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Retour

2.5. A condition d'être édifié à proximité des constructions existantes :
- l'extension des exploitations agricoles existantes à condition que l'extension soit contiguë au bâtiment à modifier ;
- l'adjonction de volumes bâtis en complément des exploitations agricoles existantes à condition d'être édifiés à proximité des constructions existantes.

2.6. L'extension mesurée des constructions existantes à condition que l'extension soit contiguë au bâtiment à modifier et que sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

2.7. Les annexes aux constructions existantes à condition d'être contigues ou édifiées à proximité immédiate des constructions existantes.

2.8. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à permis de démolir et indication du projet d'aménagement.

2.9. L'édification et la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.10. Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur Na :

2.11. Les occupations et utilisations du sol nécessaires au stockage du bois ou de matériaux inertes.

Dans le secteur Nb

2.12. Les hébergements touristiques liés à l'auberge existante à condition que le projet ne porte pas atteinte au site.

N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

3.2. ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Retour

N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies communales et chemins d'exploitation, et 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

6.2. Toutefois, la reconstruction des ruines est autorisée sur l'emprise existante à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

6.3. Toute construction nouvelle devra s'implanter à 4 mètres au moins des berges des cours d'eau et fossés.

6.4. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, la reconstruction des ruines est autorisée sur l'emprise existante à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

7.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Retour

N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguité, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas du réaménagement des ruines et des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, répertoriées au plan de zonage, l'emprise au sol du volume principal ne pourra excéder 120m².

L'emprise au sol des constructions annexes ne pourra excéder 40 m².

N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale pour les constructions nouvelles et pour la reconstruction des ruines est fixée à 10 mètres mesurés en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

La hauteur existante des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, répertoriés au plan de zonage, devra être respectée. Seuls les ouvrages techniques de faible emprise, tels que les cheminées, et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. L'implantation, le volume et l'aspect extérieur des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration discrète dans le site. Les bâtiments devront être implantés en respectant le terrain naturel et en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sol.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs doivent être choisis en harmonie avec le site. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.
Le « Mémento-conseils pour la coloration des façades dans la vallée de Munster » est disponible en Mairie.

11.2. Les extensions des constructions existantes devront compléter harmonieusement le volume initial.

11.3. Une pente de toiture minimale de 45 degrés est éxigée pour les constructions et extensions admises dans la zone.

Retour

11.4. En cas d'aménagement ou de changement d'affectation d'une ruine ou d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial :

- un traitement de façade avec revêtement en bois rappelant l'usage d'origine de la construction pourra être exigé. Les bardages en bois seront verticaux et sur mur pignon.

- Les ouvertures seront rectangulaires et plus hautes que larges. Dans tous les cas, les dimensions des ouvertures ne pourront excéder 1 mètre par 1,20 mètre. Une ouverture plus importante, partiellement vitrée pourra être acceptée. Les portes fenêtres sont interdites.

  Dans tous les cas, les pleins devront dominer les vides et les ouvertures nouvelles devront reprendre les dimensions des ouvertures existantes, ainsi que la modénature. Les croisées en pierre de taille seront privilégiées.

- Les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant. Les toitures seront à deux pans et devront être couvertes de matériaux dont l'aspect s'apparente à la tuile.

- Les lucarnes sont autorisées. Leur largeur totale ne pourra excéder la moitié de la longueur de façade. Dans tous les cas, les fenêtres de toit (velux) sont interdites.

- Les volets battants sont obligatoires et les volets roulants sont interdits.

- Les clôtures seront constituées de grillage à large maille.

- L'aspect des façades devra s'apparenter à la pierre utilisée traditionnellement

11.5. Dans tous les cas de construction, d'extension de volume, d'aménagement de volume bâti, il devra être fait référence au Guide conseil architectural sur le bâti de montagne mis en place au niveau de la vallée.

N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En cas d'aménagement ou de changement d'affectation, d'une ruine ou d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial au moins deux arbres à haute tige devront être plantés.

Retour

N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.

Retour

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Logements *:	
Chambres individuelles	1 place / chambre
Studios	1 place / logement
2 pièces et plus	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Maisons individuelles	3 places / logement dont au moins 2 places aménagées à l'extérieur de la construction

Foyer pour personnes âgées	1 place / 10 chambres
Commerces isolés	60% de la SHON avec au minimum 2 places
Marchés	60% de la SHON + places aux véhicules des commerçants
Bureaux	60% de la SHON
Ateliers, dépôts	10% de la SHON
Cliniques, cabinet médicaux	60% de la SHON avec au minimum 2 places s'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôtels, restaurants	60% de la SHON
Salle de spectacles	1 place / 4 personnes
Salle de réunions	1 place / 10 personnes
Lieux de culte	1 place / 15 personnes

Stades :	
Stade, salle de sport, spectacles	1 place / 10 personnes
Piscines, patinoires	100% de l'emprise

Enseignement :	
Primaire (2 roues)	1 m2 / 2 élèves
Secondaire	1 m2 / 2 élèves
Supérieur	1 place / 4 élèves
Crèches, garderies, péri-scolaire	1 place / 10 enfants s'y ajoutent les places réservées au personnel

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

* Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (Art. R.111-4 du CU)

Retour

Retour