

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

- Il s'agit d'une zone correspondant à la partie agglomérée du village de Wasserbourg à dominante d'habitat.

CHAPITRE I - ZONE U

U I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** La création de bâtiments d'exploitation agricole et relevant du régime des installations classées.
- I.2.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels artisanaux et agricoles existants, s'il en résulte une augmentation des nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère de la zone.
- I.3.** Les établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - I.4.1.** Les parcs d'attraction ouverts au public.
 - I.4.2.** Les terrains de camping et de caravanage.
 - I.4.3.** Les dépôts de véhicules de toute nature.
 - I.4.4.** Les garages collectifs de caravanes.
 - I.4.5.** Le stationnement de caravanes isolées.
 - I.4.6.** Les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux strictement liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou à des opérations de construction autorisées dans la zone.
- I.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- 2.1.** L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants, s'ils n'augmentent pas les nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère de la zone.
- 2.2.** La reconstruction des bâtiments menaçant ruine, déclarés insalubres ou détruits par sinistre nonobstant les articles U 3 à U 14 à condition que l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ou à la sécurité publique, que la nouvelle construction s'inscrive dans le gabarit de la construction préexistante.
- 2.3.** La démolition de tout ou partie des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement.
- 2.4.** Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

U 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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2 ci-dessous.

3.2. ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres.
- 3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour sans manoeuvre.

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

4.1. AEP

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 - En l'absence d'un réseau collecteur, l'assainissement devra être assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2. Eaux pluviales: aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des 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.

4.3. **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

U 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.

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

Les constructions devront être implantées à cinq mètres au moins de la voie ou de l'emprise publique. Néanmoins, lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes, la construction nouvelle pourra s'implanter suivant cet alignement.

U 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. La construction est autorisée sur limites séparatives lorsque la façade sur limite ne dépasse pas 5 mètres de longueur et 3 mètres de hauteur.

7.2. La construction sur limites séparatives est autorisée en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ainsi qu'en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin.

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

Sauf en cas de contiguïté entre constructions, 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 2 mètres.

U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

U 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 au faîtage des constructions ne peut excéder 10 mètres en tout point du bâtiment, mesurés au point le plus bas de l'emprise de la construction.
- 10.3.** Les équipements publics d'infrastructure et 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 U 10.2.

U 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. Elle devront s'adapter au relief naturel du terrain pour diminuer les mouvements de terrain et les soutènements.

11.2. TOITURES :

- 11.2.1** La pente des toitures du volume principal des constructions doit être au moins égale à 45 degrés. Cependant, les vérandas et volumes annexes de faible emprise pourront comporter une pente différente si l'harmonie générale du volume reste garantie.
- 11.2.2** Les toitures doivent être couvertes avec des tuiles aux teintes rouge brique ou noire, et nuances de brun.
- 11.2.3** Les toitures-terrasses sont interdites pour toutes constructions.

11.3. CLOTURES :

- 11.3.1.** Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 m. Elles seront constituées par un dispositif à claire-voie, élevé ou non sur murs bahuts. Ces murs auront une hauteur maximale de 80 cm.

11.3.2. Les clôtures sur limites séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des grilles ou grillages élevés ou non sur murs bahuts de 50 cm maxi. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

11.3.3. En matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L. 441-3 du Code de l'Urbanisme.

11.4. MATERIAUX :

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

11.4.2. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et les tons de couverture des toitures doivent être choisis en harmonie avec le site. Les couleurs vives et criardes sont proscrites.

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

12.1. Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, notamment sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitations, il devra être réalisé en dehors des voies publiques au moins trois aires de stationnement par logement, garage couvert compris.

12.2. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, et pour d'autres constructions nouvelles que celles évoquées à l'article 12.1., 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 du P.L.U.

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

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

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à la moitié de la superficie du terrain libre de constructions.

U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS dans la zone U est fixé à 0,4.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est réservée par principe aux exploitations agricoles. Le secteur Aa est destiné à l'accueil de nouvelles sorties d'exploitation.

A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions à l'article A2 ci-dessous.
- 1.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2.** La création d'étangs.
- 1.3.** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.4.** Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.5.** Le stationnement de caravanes isolées.
- 1.6.** Les dépôts de ferrailles, déchets et véhicules de toute nature
- 1.7.** Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 30 mètres mesurée à partir des espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

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

Sont admis dans toute la zone A :

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de nouveau logement hors des volumes existants.
- 2.2.** La transformation , le changement d'affectation des locaux existants s'ils sont indispensables à l'activité agricole existante, de même que les hébergements sur le lieu d'exploitation dans les volumes bâtis existants.
- 2.3.** La reconstruction dans le volume initial après sinistre ou après démolition des bâtiments menaçant ruine nonobstant les articles A3 à A13, et à condition que la demande de permis de construire soit présentée dans un délai de deux ans suivant la date de déclaration du sinistre ou de la démolition.
- 2.4.** Les abris de pâture, d'une superficie maximale de 20 mètres carrés , construits sans fondations et en bois, démontable, entièrement ouverts sur l'un des grands côtés dans des tons se fondant dans l'environnement naturel.

- 2.5.** Les installations, travaux et ouvrages liés à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.
- 2.6.** Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par les occupations et utilisaton du sol admises dans la zone.
- 2.7.** La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est soumise à permis de démolir et indication du futur projet d'aménagement.
- 2.8.** L'extension mesurée des constructions existantes à condition de respecter le caractère du site naturel environnant.

Sont en outre admis dans le secteur Aa :

2.9. Dans le secteur Aa, les constructions et les installations liées et nécessaires à une exploitation agricole, aux conditions suivantes :

- que l'exploitation concernée assure la mise en valeur d'une superficie au moins égale 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.
- que les logements soient édifiés dans un même volume à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomittente.

2.10. Dans le secteur Aa, la transformation et le changement d'affectation des locaux existant à usage agricole à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas créer de logement nouveau (voir localisation au plan de zonage).

2.11. Dans le secteur Aa, l'extension des constructions existantes non agricoles dans la limite de 30 mètres carrés d'emprise supplémentaire, à condition que l'extension soit contiguë au bâtiment à modifier et que sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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.

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

Néant.

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 5 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

A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 4 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, 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 3 mètres.

A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Aa l'emprise maximale des extensions de toute nature ne pourra excéder 35% de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ceci une seule fois jusqu'à la révision du PLU .

A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres mesurés en tout point de l'emprise du bâtiment par rapport au terrain naturel préexistant.

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

- 11.1.** L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration discrète dans le site, et dans les tons utilisés traditionnellement dans la commune. Elle devront s'adapter au relief naturel du terrain pour diminuer les mouvements de terrain et les soutènements.
- 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.** En cas d'aménagement et de changement d'affectation d'une grange, un traitement de façade avec revêtement en bois rappelant l'usage d'origine de la construction pourra être exigé.
- 11.4.** les extensions des constructions existantes devront compléter harmonieusement le volume initial.
- 11.5.** Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments d'une même exploitation agricole seront regroupés.
- 11.6. TOITURES :** une pente minimale de 45 degrés est exigée pour les constructions et extensions admises dans la zone. Toutefois des pentes inférieures pourront être admises pour les constructions indispensables à l'activité agricole.
- 11.7.** 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.

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

Néant.

A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.