

DEPARTEMENT DES VOSGES  
GERARDMER

***RÈGLEMENT***  
***Modification n°1 du PLU***  
***Dossier notifié aux services***

Dossier pour enquête publique

Pour plus de lisibilité, les points de modification sont mentionnés en orange dans le texte du règlement.



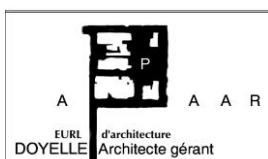
DEPARTEMENT DES VOSGES  
GERARDMER

REVISION  
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
ELABORATION  
D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

*REGLEMENT*

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
Date :

Le Maire  
Stessy SPEISSMANN



67420 PLAINE



68140 STOSSWIHR



67600 KINTZHEIM



# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	7
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	8
PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	8
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 16 DES TITRE II À V.....	9
DÉROGATION POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU, NON CONFORMES AU PRÉSENT RÈGLEMENT :.....	9
RÈGLES APPLICABLES EN CAS DE DIVISION D'UNE UNITÉ FONCIÈRE.....	9
MAINTIEN DES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS .....	10
NORMES DE STATIONNEMENT .....	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	12
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV.....	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	23
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	32
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	42
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	50
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	57
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	64
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	65
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	74
<i>Commune de Gérardmer – Règlement – Dossier pour enquête publique</i>	<b>5</b>

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	76
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	83
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NG .....	84
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL .....	90
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH.....	100
ANNEXES.....	110

---

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---



## **Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de GERARDMER dans le département des Vosges, tel qu'il est défini par le plan de règlement.

## **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

En application du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du même code, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

## **Division du territoire en zones**

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

### **Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone urbaine **UV**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UH**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UC**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 6 du titre II du règlement.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone à urbaniser **1AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **2AU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement ;

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. S'y appliquent les dispositions du titre IV du règlement.

### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone naturelle **NG**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement ;
- la zone naturelle **NL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre V du règlement ;
- la zone naturelle **NH**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre V du règlement.

### **Les autres périmètres**

#### **Les emplacements réservés**

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

### **Les zones humides**

Sont interdits dans les zones humides reportées sur le document de zonage et dans les zones non urbanisables :

- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

### **Champ d'application des articles 1 à 16 des Titre II à V**

Les articles 1 à 16 des Titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- 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 définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

### **Dérogation pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, non conformes au présent règlement :**

Sauf mention contraire au règlement, les aménagements, transformations et extensions sont admis dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité à la règle de base.

### **Règles applicables en cas de division d'une unité foncière**

Le présent règlement s'applique à chaque lot issu d'une division sauf précision particulière apportée dans le règlement.

## Maintien des règlements de lotissements

L'Assemblée générale des propriétaires du Lotissement des Xettes du 27 avril 1986 a demandé le maintien de son règlement de lotissement.

Le règlement modifié est annexé au présent PLU.

Le périmètre du lotissement concerné est reporté sur le plan de règlement.

## Normes de stationnement

La règle ne s'applique pas en cas :

- d'aménagement ou transformation sans extension
- ~~et sans~~ de changement de destination d'une construction existante sans extension (à la date d'approbation du PLU).

Destination des constructions	Nombre de places
<b>Constructions et installations destinées à l'habitation</b>	
<p>Pour une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> :</p> <p>Par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher :</p> <p>Il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement lorsque les travaux projetés concernent des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• lorsque ces travaux ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,</li><li>• et lorsque la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 50 % de celle existant avant le commencement des travaux.</li></ul>	<p>2</p> <p>1 place supplémentaire</p>
<b>Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier</b>	
<p>Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup> et inférieure à 100 m<sup>2</sup> :</p> <p>Par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :</p>	<p>5</p> <p>1 place supplémentaire</p>
<b>Constructions et installations destinées au commerce</b>	
<p>Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup> et inférieure à 200 m<sup>2</sup> :</p> <p>Par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher:</p>	<p>3</p> <p>1 place supplémentaire</p>

<b>Constructions et installations destinées aux bureaux</b>	
Pour une construction dont la surface de plancher est supérieure à 50 m <sup>2</sup> , par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher au-delà des premiers 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	4
<b>Constructions et installations destinées à l'artisanat ou à l'industrie</b>	
Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	1

<b>Constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière</b>	
Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	1
<b>Constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt</b>	
Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher :	1
<b>Constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	
Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : Les normes de stationnement peuvent être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.	1

---

**TITRE II - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

---

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1UV : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- L'habitat léger démontable
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- ~~Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.~~
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
  - le drainage ;
  - les imperméabilisations ;

- les constructions ;
- les stockages.

## **Article 2UV : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement de 5 logements ou plus ou de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas d'opérations mixtes, ce pourcentage ne s'applique qu'à la part de surface de plancher destinée à l'habitation.

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, si elles résultent du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt en cas de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ou, pour une construction neuve, dès lors que la surface de plancher de cette construction reste inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale,
- Les dépôts de véhicules, s'ils sont liés à une activité existante dans la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UV : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à **3 4 mètres**.

## **Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large
- les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

## **Article 4UV : Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal **des ouvrages** de stockage **ou/et du (des) (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain)** est calculé en fonction de la formule suivante :



$V=0.1 \times (S+St+Sza) \text{ m}^3$  où  $V$  est le volume d'infiltration ou de stockage,  $S$  l'emprise au sol des constructions,  $St$  la surface des terrasses imperméabilisées et  $Sza$  la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en  $\text{m}^2$ .

### Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

### Article 5UV : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

### Article 6UV : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

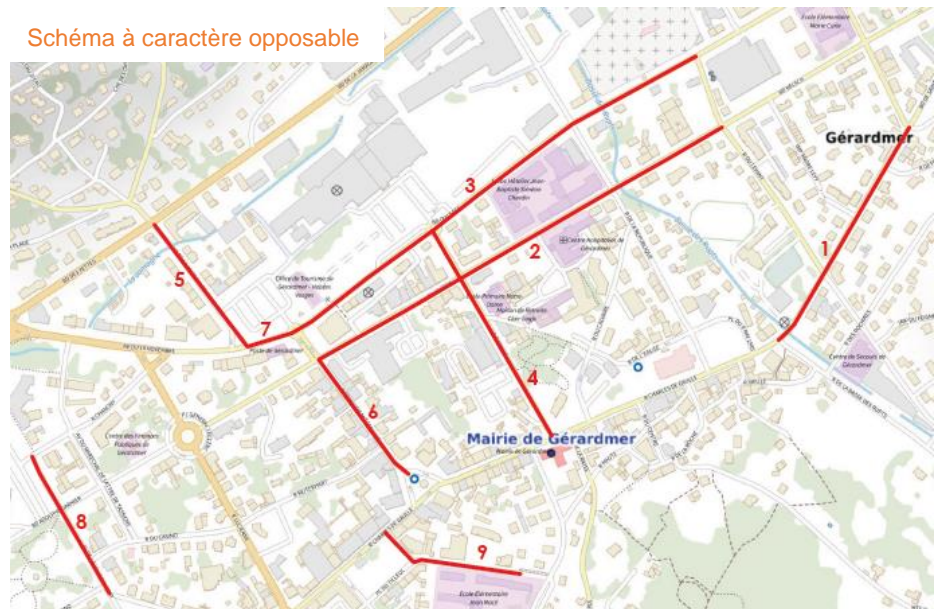
---

#### Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Le long des voies structurantes : les constructions principales situées en première ligne sont implantées à l'alignement.

Les voies structurantes prises en compte pour l'application de cette règle sont :

1. Boulevard de St Dié de la rue Charles de Gaulle à la rue de Lorraine ;
2. Boulevard Kelsch de la rue F. Mitterrand à la rue Levant ;
3. Boulevard d'Alsace de la place des Déportés à la rue Levant ;
4. Rue Carnot ;
5. Rue de la 3<sup>ème</sup> DIA ;
6. Rue François Mitterrand ;
7. Place des Déportés et la portion de la rue du 19 Novembre qui donne sur cette place ;
8. Avenue de la Ville de Vichy entre la rue Chanony et la rue du Lac.



## 9. Rue Jean Macé

- Le long des autres voies : la façade sur rue des constructions principales situées en première ligne doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 6 m de l'alignement.
- Le long des routes départementales, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande de 3 m à 6 m à partir de l'alignement sur cette voie. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 m.
- Des constructions principales peuvent être implantées en deuxième ligne lorsque leurs façades côté rue sont situées à 15 m au moins de l'alignement des voies.
- Les annexes et les autres constructions sont autorisées à plus de 6 m de l'alignement des voies.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

## **Article 7UV : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### Dispositions générales

Pour les constructions principales situées en première ligne – soit dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement - et le long d'une voie structurante visée à l'article 6UV :

- A moins que la construction ne soit continue, d'une limite séparative latérale à l'autre, ou qu'elle ne jouxte deux limites séparatives contiguës au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les autres constructions principales admises dans la zone :

- A moins que la construction ne jouxte deux limites séparatives contiguës au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite, sinon la distance –comptée horizontalement de tout point e la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée- doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à ~~4~~10 mètres des berges des cours d'eau.

## **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

## **Article 8UV : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9UV : Emprise au sol**

---

Article non réglementé pour les constructions principales.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 50m<sup>2</sup>.

## **Article 10UV : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

Pour les constructions principales situées le long d'une voie structurante visée à l'article 6UV ou à l'intersection d'une voie structurante avec une autre voie :

- dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement de la voie structurante, la hauteur maximale des constructions principales est définie par le gabarit formé par une verticale de 10 m au droit des alignements et une hauteur hors tout de 14 m au-delà d'une bande de 3 m décomptée à partir de ces mêmes alignements (Cf. illustrations insérées en fin de chapitre).

Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension, de réfection de toiture hors surélévation.

## **Article 11UV : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions principales situées en première ligne et le long d'une voie structurante visée à l'article 6UV : dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement de la voie structurante, lorsque la toiture n'est pas plane, le faîtage principal sera sensiblement parallèle à la voie structurante qui borde la construction.

De plus, pour toutes les constructions principales destinées à l'habitation de moins de 7 m de hauteur à la gouttière ou à l'acrotère, situées en première ligne conformément à l'article 6UV - c'est-à-dire dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement d'une voie structurante ou non - :

- une toiture à deux pans égaux devra couvrir au minimum 80 % de l'emprise au sol de la construction ;
- les pentes de ces deux pans seront comprises entre 25 et 35° ;
- les toitures seront couvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Les panneaux solaires et les fenêtres de toit sont toutefois autorisés.

Pour les constructions annexes situées en première ligne - c'est à dire dans une bande comprise entre 6 et 15 m de profondeur par rapport à l'alignement d'une voie ouverte à la circulation automobile : le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

## **Article 12UV : Stationnement des véhicules**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

## Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

## Article 13UV : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à protéger ou à créer, figurant au plan de règlement, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Pour toute unité foncière de plus de 6 ares, 20 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

Les conifères de plus de 2 m de haut sont interdits dans toute la zone (hors ceux repérés comme arbre remarquable au SPR).

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

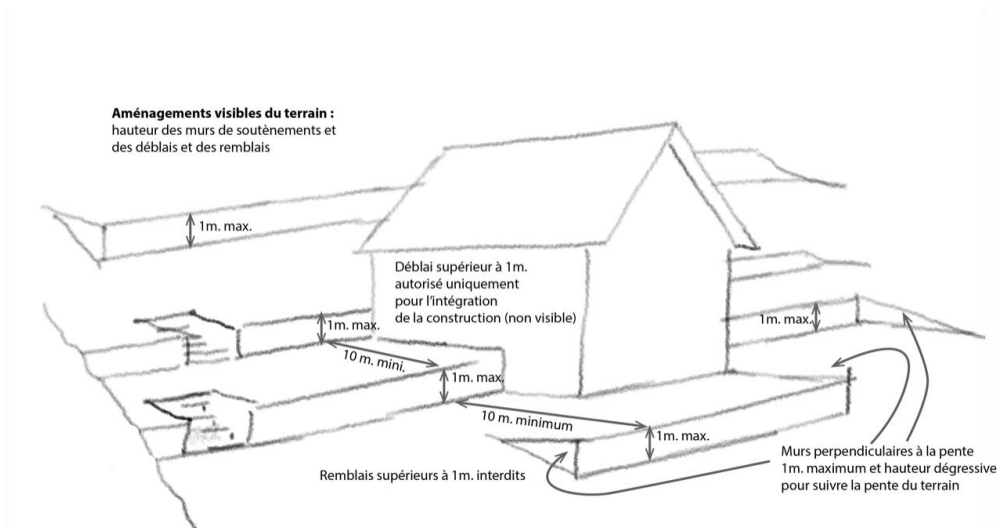


Schéma à caractère opposable

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article 14UV : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

### **Article 15UV : Performance énergétique et environnementale**

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

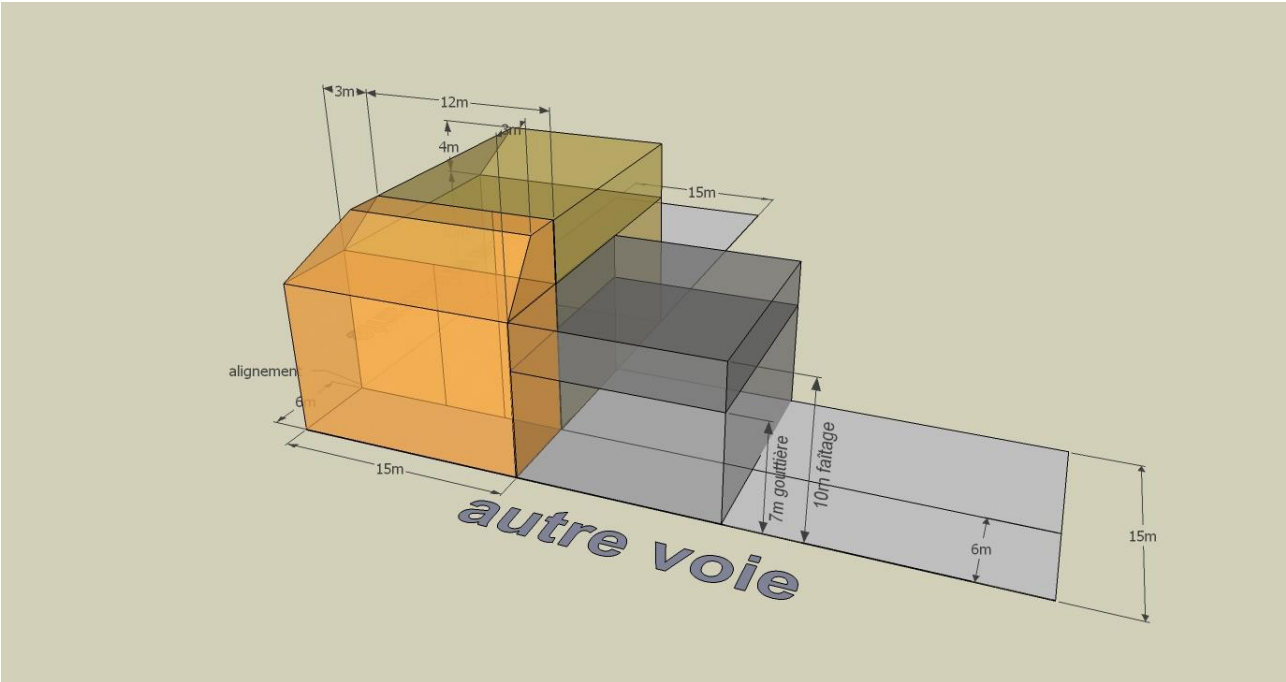
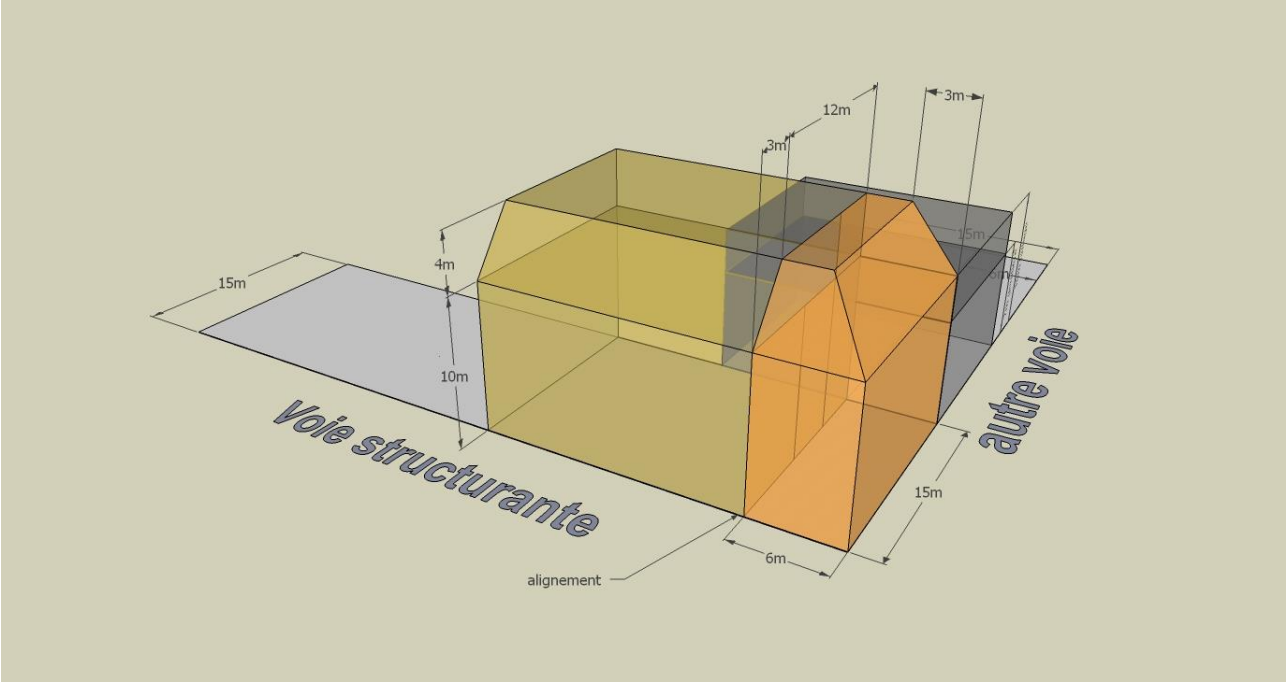
### **Article 16UV : Réseau de communication électronique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

**Illustrations des règles sous forme de gabarits, pour les constructions en première ligne**



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UB comprend les secteurs UBg et UBc.

#### **Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- L'habitat léger démontable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage sauf dans le secteur UBg
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.



- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

## **Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les éoliennes, si leur hauteur est inférieure à 12 m.
- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement de 3 logements ou plus ou de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UB : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à **3 4 mètres**.

Un seul accès sera autorisé pour chaque voie publique desservant une aire d'accueil des gens du voyage.

## Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- ~~les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ;~~
- la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

## Article 4UB : Desserte par les réseaux

---

### Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal ~~des ouvrages~~ de stockage ~~ou/et du (des)~~ (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), ~~pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain~~) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1 \times (S+St+Sza) \text{ m}^3$  où  $V$  est le volume d'infiltration ou de stockage,  $S$  l'emprise au sol des constructions,  $St$  la surface des terrasses imperméabilisées et  $Sza$  la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en  $\text{m}^2$ .

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également.

### **Article 5UB : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- La façade sur rue des nouvelles constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 3 m et 6 m de l'alignement.
- Le long des routes départementales, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande de 3 m à 6 m à partir de l'alignement sur cette voie. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 m.
- Lorsque la configuration ou la topographie de la parcelle le justifie, la façade sur rue des constructions principales pourra être implantée à plus de 6 m de l'alignement.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes, aux autres constructions et aux installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul supérieur à 2 m (sauf le long des RD),
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

### **Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **Dispositions générales**

Dans le secteur UBg :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

#### **Dans le reste de la zone :**

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- ~~A moins que la construction ne jouxte deux limites séparatives contiguës au plus,~~ La distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite sinon la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **Dans toute la zone :**

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à ~~4~~ 10 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau.

#### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

### **Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

#### ~~Non-réglémenté.~~

Les constructions principales non contiguës doivent respecter, en tout point, une distance au moins égale à 10 m. Cette distance n'est pas réglémentée dans le secteur UBg.

Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

## Article 9UB : Emprise au sol

---

### ~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière et 150 m<sup>2</sup> par construction principale à usage d'habitation et 50 m<sup>2</sup> pour les annexes.

Par dérogation, l'implantation d'une annexe supplémentaire au plus et d'une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>, peut être admise sur une unité foncière lorsque le pourcentage d'emprise au sol des constructions excède déjà 20%.

## Article 10UB : Hauteur des constructions

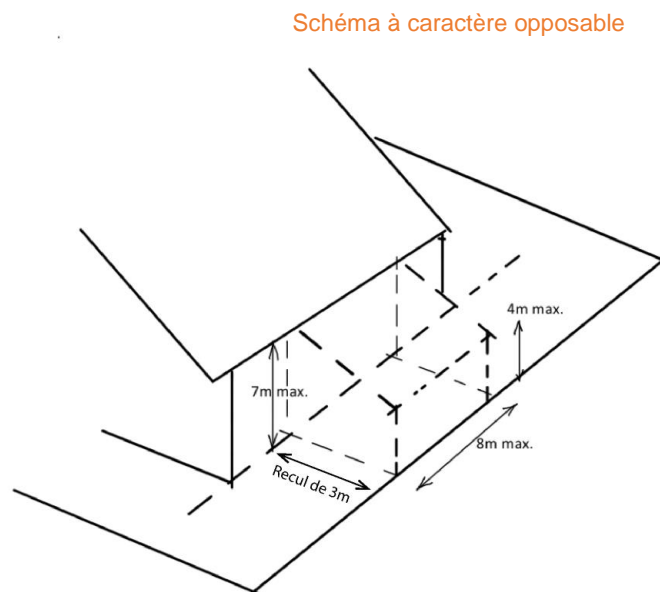
---

### Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal donné par le point bas de la façade faisant face à l'aval, puis par tranche de 10 m de profondeur mesurés à partir de cette même façade ;
- De plus, pour la partie de la construction implantée sur un remblai, les hauteurs maximales définies ci-après sont considérées remblai compris et donc mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage sauf dans le secteur UBc où cette hauteur est portée à 14 m au faîtage ou à l'acrotère.

~~• Toutefois, la hauteur des constructions principales est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives.~~

- Toutefois, dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, la hauteur maximale des constructions principales est définie par le gabarit formé par une verticale de 4 m au droit de la limite séparative et une hauteur hors tout de 7 m au côté opposé de la limite séparative. La profondeur de ce gabarit ne peut dépasser 8 m (voir schéma ci-contre).



- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension, de réfection de toiture hors surélévation.

## **Article 11UB : Aspect extérieur**

---

### **Dans toute la zone :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales à usage d'habitation respectent le nuancier de Gérardmer, joint en annexe au règlement.

Les constructions annexes à la construction principale respectent le nuancier des annexes, joint en annexe au règlement.

~~Les remblais ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.~~

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement

### **Dans toute la zone à l'exception des secteurs UBg et UBc :**

Pour les constructions principales destinées à l'habitation dont la hauteur au faîtage ou à l'acrotère définie conformément à l'article 10 est inférieure à 7 m :

- une toiture à deux pans égaux devra couvrir au minimum 80 % de l'emprise au sol de la construction ;
- les pentes de ces deux pans seront comprises entre 25 et 35° ;
- les toitures à deux pans seront couvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Les panneaux solaires et les fenêtres de toit sont toutefois autorisés.

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

## Article 12UB : Stationnement des véhicules

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

~~Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre de places de stationnement situées dans la construction principale ou dans une annexe doit être supérieur ou égal au nombre de places aménagées hors construction.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

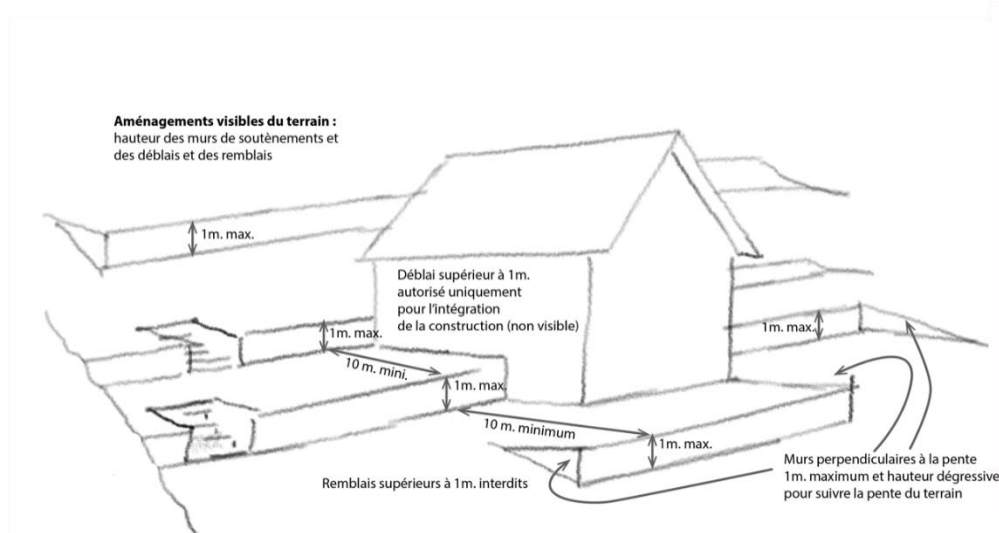
### Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

## Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

~~Pour toute unité foncière de plus de 6 ares,~~ 50 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une



distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

~~Les arbres dont la hauteur à maturité est susceptible de dépasser 7 m sont interdits.~~

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

### **SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Article 15UB : Performance énergétique et environnementale**

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

#### **Article 16UB : Réseau de communication électronique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.



## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1UH : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf si elles sont destinées à l'artisanat ou aux services publics
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- L'habitat léger démontable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones

humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

## **Article 2UH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière si elles ne génèrent pas de recul de construction,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les éoliennes, si leur hauteur est inférieure à 12 m,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.
- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement de 3 logements ou plus ou de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UH : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à ~~3~~ 4 mètres.

## **Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- ~~les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ;~~
- la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

## **Article 4UH : Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal ~~des ouvrages~~ de stockage ~~ou/et du~~

~~(des)~~ (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), ~~pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain~~) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1 \times (S+St+Sza) \text{ m}^3$  où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m<sup>2</sup>.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit de l'opération.

### **Article 5UH : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **Article 6UH : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre ~~5~~ 3 m et 15 m de l'axe l'alignement de la voie ~~(mesuré en fonction de la chaussée existante, à modifier ou à créer)~~.
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées à ~~5-m~~ 3 m et plus de l'axe l'alignement de la voie ~~(mesurée en fonction de la chaussée existante, à modifier ou à créer)~~.
- ~~Lorsque la règle de distance par rapport à l'axe de la voie est inapplicable en raison d'une largeur d'emprise publique trop importante, le recul est mesuré à partir de l'alignement.~~

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

## **Article 7UH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite, sinon la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à **4-10 mètres** des berges des cours d'eau.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

## **Article 8 UH : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions principales non contiguës doivent respecter, en tout point, une distance au moins égale à 10 m.

Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

## **Article 9UH : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **20% 10 %** de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 150 m<sup>2</sup> par construction.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne peut excéder 40 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 50m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées à l'artisanat ou aux services publics.

## **Article 10UH : Hauteur des constructions**

---

### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal donné par le point bas de la façade faisant face à l'aval, puis par tranche de 10 m de profondeur mesurés à partir de cette même façade ;
- De plus, pour la partie de la construction implantée sur un remblai, les hauteurs maximales définies ci-après sont considérées remblai compris et donc mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

## **Article 11UH : Aspect extérieur**

---

### **Dans toute la zone :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales à usage d'habitation respectent le nuancier de Gérardmer, joint en annexe au règlement.

Les constructions annexes à la construction principale respectent le nuancier des annexes, joint en annexe au règlement.

~~Les remblais ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.~~

Pour les constructions principales destinées à l'habitation :

- une toiture à deux pans égaux devra couvrir au minimum 80 % de l'emprise au sol de la construction ;
- les pentes de ces deux pans seront comprises entre 25 et 35° ;
- le faitage principal de la construction sera sensiblement perpendiculaire aux courbes de niveau de manière à ce qu'un pignon soit orienté face à l'aval ;
- les toitures à deux pans seront couvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Les panneaux solaires et les fenêtres de toit sont toutefois autorisés.

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

## **Article 12UH : Stationnement des véhicules**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

~~Le nombre de places de stationnement situées dans la construction principale ou dans une annexe doit être supérieur ou égal au nombre de places aménagées hors construction.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **Normes de stationnement**

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

## Article 13UH : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées sont prises en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

~~Les arbres dont la hauteur à maturité est susceptible de dépasser 7 m sont interdits.~~

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

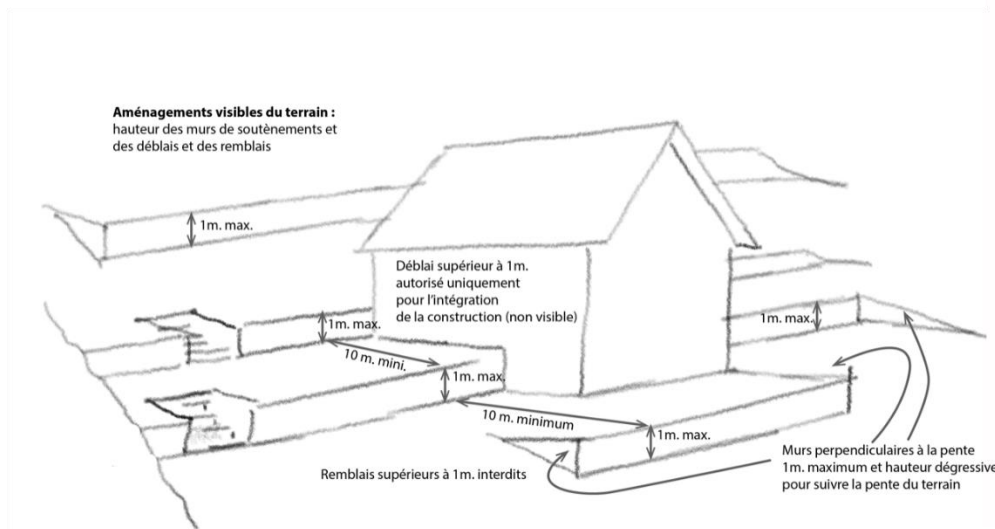


Schéma à caractère opposable

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14UH : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

## SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

### Article 15UH : Performance énergétique et environnementale

Les toitures terrasses seront végétalisées.



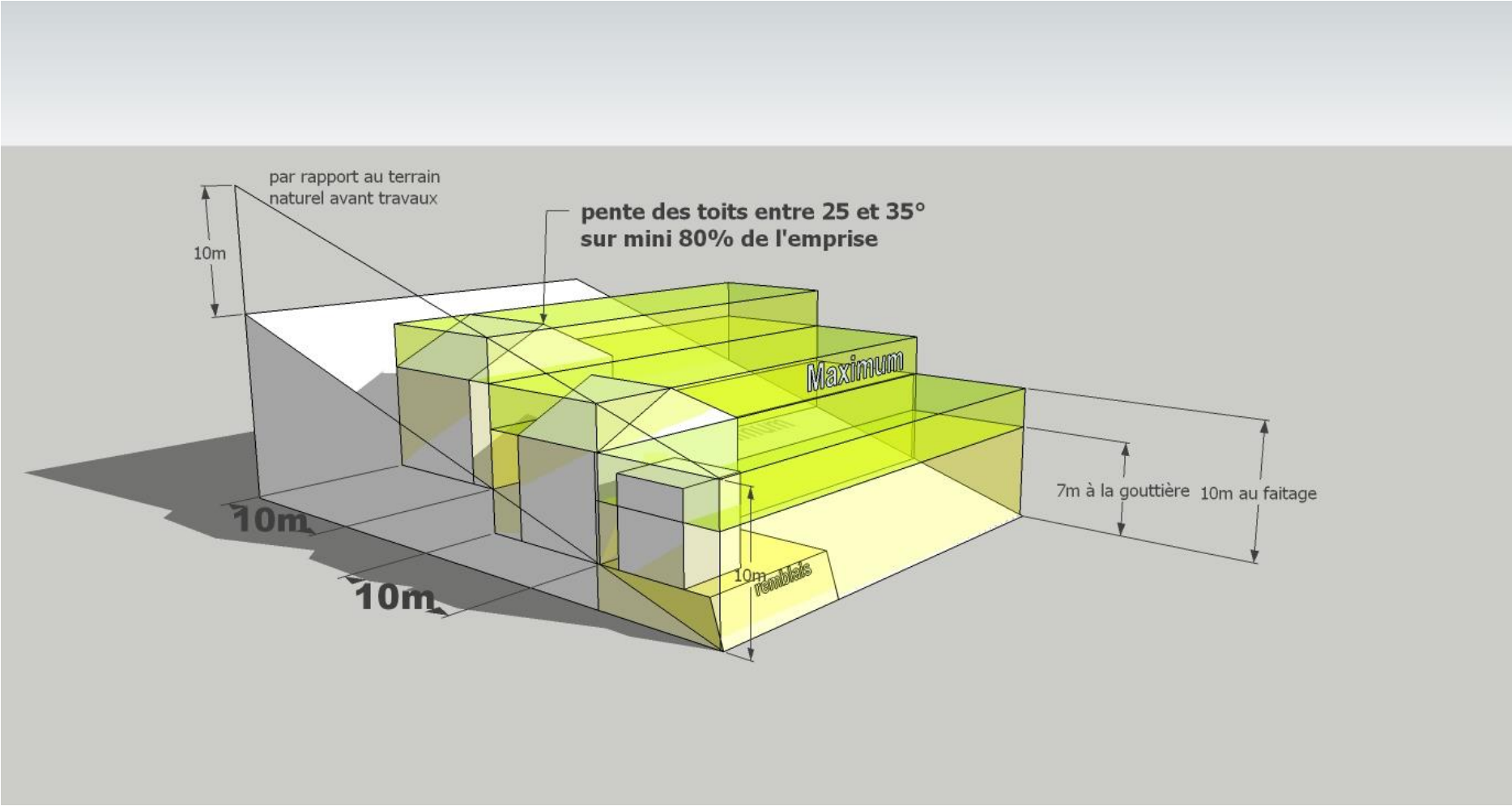
## **Article 16UH : Réseau de communication électronique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

# Illustrations des règles



## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1UL : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les habitations légères de loisirs
- L'habitat léger démontable
- Les châssis et serres
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- ~~Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.~~
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.

- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
  - le drainage ;
  - les imperméabilisations ;
  - les constructions ;
  - les stockages.

## **Article 2UL : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UL : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à **3,4** mètres.

Tout nouvel accès sur la RD 417 est interdit en-dehors des limites de l'agglomération.

#### **Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- ~~les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ;~~
- la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

## **Article 4UL : Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal ~~des ouvrages~~ de stockage ~~ou/et du (des)~~ (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), ~~pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain~~) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza)$  m<sup>3</sup> où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m<sup>2</sup>.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

## **Article 5UL : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6UL : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.

Du côté amont de la RD 417 :

- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement de cette voie.

Dans les autres cas :

- La façade sur rue des constructions principales destinées à l'habitation, au commerce, aux services publics ou d'intérêt collectif doit être implantée dans une bande comprise entre ~~0 m~~ 3 m et 10 m de l'alignement.
- Les constructions annexes et les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

## **Article 7UL : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

Pour les constructions principales destinées à l'habitation :

- A moins que la construction ne jouxte une limite séparative au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les autres constructions principales :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations ne constituant pas des bâtiments :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite, sinon la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à ~~4~~ 10 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

### **Article 8UL : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article 9UL : Emprise au sol**

---

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

L'emprise au sol des nouvelles constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 150 m<sup>2</sup> par construction.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne peut excéder 40 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 40m<sup>2</sup>.

## Article 10UL : Hauteur des constructions

---

### Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales destinées à l'habitation est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage. Elle est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère pour les autres destinations.
- Toutefois, la hauteur des constructions principales destinées à l'habitation est limitée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments

## Article 11UL : Aspect extérieur

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales à usage d'habitation respectent le nuancier de Gérardmer, joint en annexe au règlement.

Les constructions annexes à la construction principale respectent le nuancier des annexes, joint en annexe au règlement.

~~Les remblais ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.~~

Pour les constructions principales destinées à l'habitation dont la hauteur au faîtage ou à l'acrotère définie conformément à l'article 10 est inférieure à 7 m :

- une toiture à deux pans égaux devra couvrir au minimum 80 % de l'emprise au sol de la construction ;
- les pentes de ces deux pans seront comprises entre 25 et 35° ;



- les toitures à deux pans seront couvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Les panneaux solaires et les fenêtres de toit sont toutefois autorisés.

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

## **Article 12UL : Stationnement des véhicules**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

~~Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre de places de stationnement situées dans la construction principale ou dans une annexe doit être supérieur ou égal au nombre de places aménagées hors construction.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

### **Normes de stationnement**

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

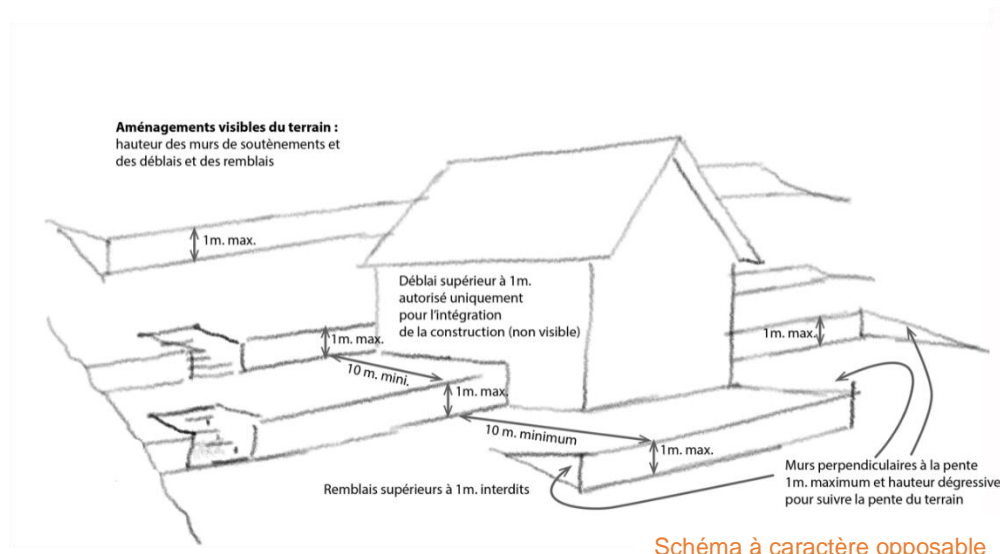
## **Article 13UL : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées sont prises en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.



### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 14UL : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

---

Non réglementé.

### SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

#### Article 15UL : Performance énergétique et environnementale

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

#### Article 16UL : Réseau de communication électronique

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

La zone UC comprend le secteur UCI.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1UC : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

**Dans toute la zone :**

- Les constructions et installations destinées aux commerces
- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations destinées aux services d'intérêt collectif
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- **L'habitat léger démontable**
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- ~~Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.~~
- **La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.**
- **Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :**

- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

#### **Dans le secteur UCI :**

- Toutes les constructions nouvelles à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les changements de destination.

### **Article 2UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions destinées à l'habitation dans la limite d'une construction de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au plus par camping.
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier si elles sont liées et nécessaires à l'activité des campings classés au sens du Code du tourisme (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes, tentes, restaurants, piscines, salles d'activités, abris, sanitaires...).
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UC : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

## **Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## **Article 4UC : Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal **des ouvrages de stockage ou/et du (des) (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain)** est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza) m^3$  où  $V$  est le volume d'infiltration ou de stockage,  $S$  l'emprise au sol des constructions,  $St$  la surface des terrasses imperméabilisées et  $Sza$  la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en  $m^2$ .

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

## **Article 5UC : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement 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 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

## **Article 7UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 4-10 mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

## **Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 UC : Emprise au sol**

---

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ne peuvent pas occuper plus de 30 % de la surface d'un emplacement de camping.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 40m<sup>2</sup>.

## **Article 10 UC : Hauteur des constructions**

---

### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 6 m au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes.

## **Article 11 UC : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

## **Article 12 UC : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

## Article 13 UC : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

---

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

Les arbres doivent être choisis parmi les essences locales en privilégiant les feuillus (plus de 50 % des arbres).

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

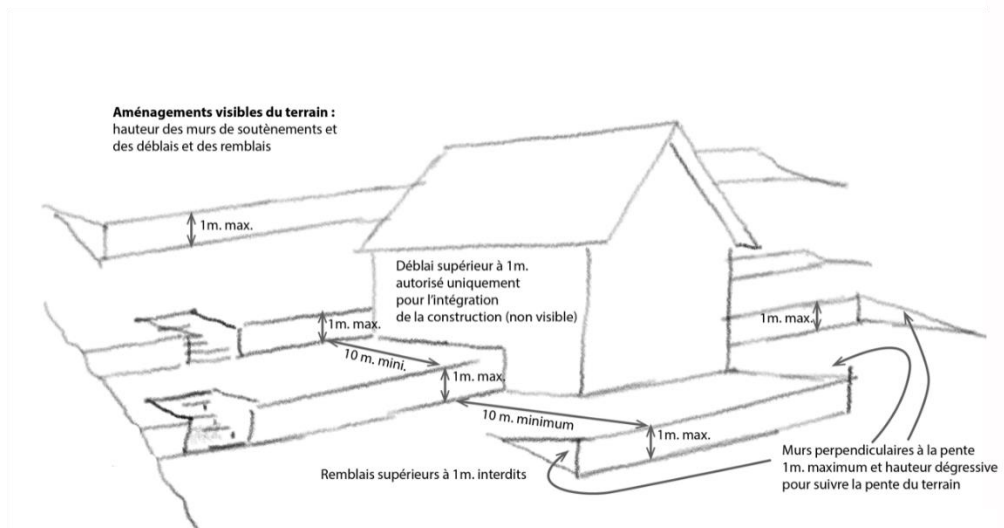


Schéma à caractère opposable

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UC : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

---

Non réglementé.

## SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

### Article 15UC : Performance énergétique et environnementale

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

### Article 16UC : Réseau de communication électronique

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.



La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UE comprend un secteur UEv.

#### **Article 1UE : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui ont un effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement d'un site en Zone Spéciale de Conservation ou en Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les habitations légères de loisirs
- L'habitat léger démontable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- ~~Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.~~
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU e vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
  - le drainage ;
  - les imperméabilisations ;
  - les constructions ;

- les stockages.

## **Article 2UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions à usage d'habitation si elles constituent un local accessoire d'une construction destinée au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie et si une présence permanente est nécessaire pour des raisons de sécurité,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier sont admises dans le secteur UEv uniquement.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les éoliennes de moins de 12 m de hauteur.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3UE : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès à une construction destinée à l'habitation ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Les accès aux autres bâtiments doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Tout nouvel accès sur les RD 417 et 423 est interdit en-dehors des limites de l'agglomération.

#### **Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres ;

- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- ~~les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 20 mètres.~~
- la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

## **Article 4UE : Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### **Assainissement**

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal ~~des ouvrages de stockage~~ ~~ou/et du (des)~~ (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), ~~pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain~~) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza) m^3$  où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m<sup>2</sup>.

## **Article 5UE : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- Le long de la route départementale 417 hors agglomération (telle que définie à l'article R 110-2 du code de la route et délimitée par des panneaux d'entrée et de sortie), toute construction nouvelle située en première ligne doit respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement.
- Le long des autres voies, toute construction nouvelle située en première ligne devra respecter un recul depuis l'alignement égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

## **Article 7UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

Pour les constructions principales destinées à l'habitation :

- A moins que la construction ne jouxte une limite séparative au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les autres constructions principales :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations ne constituant pas des bâtiments :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantée en limite, sinon la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite

séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à **-4 10** mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions implantées conformément à une servitude de cour commune.
- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

### **Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article 9 UE : Emprise au sol**

---

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol des nouvelles constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 150 m<sup>2</sup> par construction.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 50m<sup>2</sup>.

### **Article 10 UE : Hauteur des constructions**

---

#### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales destinées à l'habitation est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage. Elle est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère pour les autres destinations.
- Toutefois, la hauteur des constructions destinées à l'habitation est ramenée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives.

- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

### **Article 11 UE : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au minimum, un tiers de la surface des façades des constructions devra être couverte de bois ou de matériaux d'aspect bois. Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées aux habitations.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

### **Article 12 UE : Stationnement des véhicules**

---

#### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

~~Le nombre de places de stationnement situées dans la construction principale ou dans une annexe doit être supérieur ou égal au nombre de places aménagées hors construction destinée à l'habitation.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

### **Normes de stationnement**

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

### **Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques à l'intérieur de l'agglomération.

Pour toute construction nouvelle, la surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 30 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées sont prises en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 UE : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX**

### **Article 15UE : Performance énergétique et environnementale**

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

### **Article 16UE : Réseau de communication électronique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.



---

**TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

---

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- L'habitat léger démontable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les carrières
- ~~Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.~~
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones

humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

## **Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Toute construction ou opération doit être réalisée en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement.
- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction de 5 logements ou plus ou de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas d'opérations mixtes, ce pourcentage ne s'applique qu'à la part de surface de plancher destinée à l'habitation.

- Les constructions et installations destinées au commerce, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.
- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement de 3 logements ou plus ou de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 1AU : Accès et voirie

---

#### Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3,4 mètres.

#### Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- ~~les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ;~~
- la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies ;
- toute voie en impasse doit être prolongée par une voie piétonne ou/et cyclable permettant de réaliser un bouclage.

### Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

---

#### Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

## Assainissement

### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal **des ouvrages de stockage ou/et du (des) (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain)** est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza) m^3$  où  $V$  est le volume d'infiltration ou de stockage,  $S$  l'emprise au sol des constructions,  $St$  la surface des terrasses imperméabilisées et  $Sza$  la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en  $m^2$ .

## Electricité, téléphone, télédiffusion

Les lignes et les branchements électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

## **Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 2 m et 6 m de l'alignement.
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées à plus de 6 m de l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

## **Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- A moins que la construction ne jouxte une limite séparative au plus, la distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite, sinon la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à **-4 10** mètres des berges des cours d'eau et autres plans d'eau.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

## **Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions principales non contiguës doivent respecter, en tout point, une distance au moins égale à 10 m.

Les saillies de faibles importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes, ...) ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.

## **Article 9 1AU : Emprise au sol**

---

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

L'emprise au sol des nouvelles constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 150 m<sup>2</sup> par construction.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 40m<sup>2</sup>.

## **Article 10 1AU : Hauteur des constructions**

---

### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal donné par le point bas de la façade faisant face à l'aval, puis par tranche de 10 m de profondeur mesurés à partir de cette même façade ;
- De plus, pour la partie de la construction implantée sur un remblai, les hauteurs maximales définies ci-après sont considérées remblai compris et donc mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
- Toutefois, la hauteur des constructions principales est ramenée à 4 m au faîtage ou à l'acrotère dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

## **Article 11 1AU : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Les remblais ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.~~

Les constructions principales à usage d'habitation respectent le nuancier de Gérardmer, joint en annexe au règlement.

Les constructions annexes à la construction principale respectent le nuancier des annexes, joint en annexe au règlement.

Pour les constructions principales destinées à l'habitation dont la hauteur au faîtage ou à l'acrotère définie conformément à l'article 10 1AU est inférieure à 7 m :

- une toiture à deux pans égaux devra couvrir au minimum 80 % de l'emprise au sol de la construction ;
- les pentes de ces deux pans seront comprises entre 25 et 35° ;
- les toitures à deux pans seront couvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Les panneaux solaires et les fenêtres de toit sont toutefois autorisés.

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

## **Article 12 1AU : Stationnement des véhicules**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

~~Le nombre de places de stationnement situées dans la construction principale ou dans une annexe doit être supérieur ou égal au nombre de places aménagées hors construction.~~

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### **Normes de stationnement**

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.



## Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées sont prises en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

~~Les arbres dont la hauteur à maturité est susceptible de dépasser 7 m sont interdits.~~

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

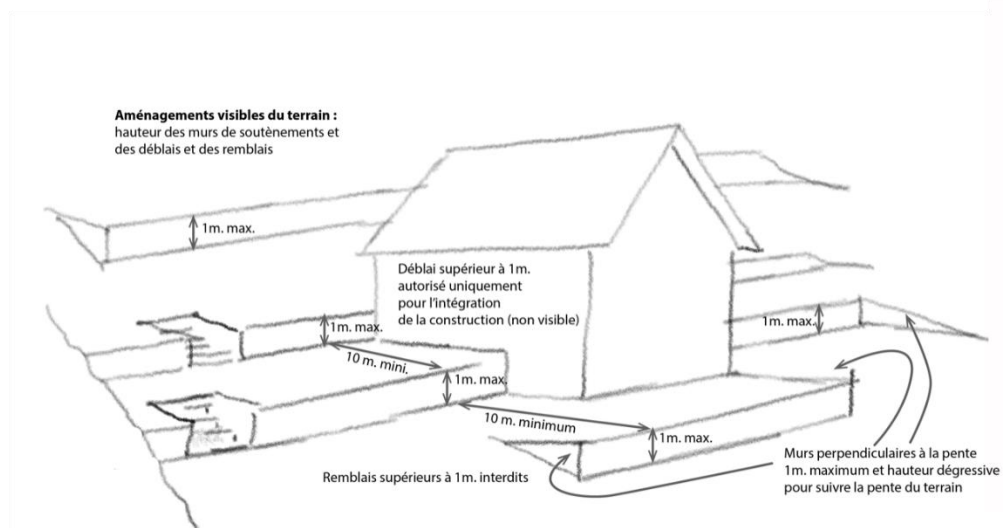


Schéma à caractère opposable

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

## SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

### Article 15 1AU : Performance énergétique et environnementale

Les toitures terrasses seront végétalisées.

## **Article 16 1AU : Réseau de communication électronique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 2AU.

#### **Article 2 2AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les ouvrages et accessoires nécessaires aux réseaux publics sont autorisés lorsqu'ils sont enterrés ou que leur hauteur est inférieure à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Articles 3 2AU à 5 2AU**

---

Sans objet.

#### **Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Tout point d'une construction devra être édifié à une distance comprise entre 0 et 2 m de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins que la construction ne jouxte une limite séparative latérale au plus, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être supérieure ou égale à 1 m.

#### **Articles 8 2AU à 13 2AU**

---

Sans objet.

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 2AU :

---

Sans objet.

## SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

### Article 15 2AU : Performance énergétique et environnementale

---

Sans objet

### Article 16 2AU : Réseau de communication électronique

---

Sans objet

---

**TITRE IV - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE  
AGRICOLE**

---

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1A : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans la zone à l'exception de celles indiquées ci-dessous et de celles soumises à conditions à l'article 2 A :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les étangs et autres plans d'eau
- Les ouvrages et accessoires des lignes électriques
- L'habitat léger démontable
- Les murs
- Les piscines
- Les châssis et serres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
  - le drainage ;
  - les imperméabilisations ;
  - les constructions ;
  - les stockages.

### Article 2A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées à l'habitation sont admises dans la limite d'une construction liée et nécessaire à une exploitation agricole au plus, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et située à moins de 20 m d'un bâtiment existant. Les extensions sont admises dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier à la ferme (gîtes, tables d'hôtes, auberges, restaurants...) s'ils constituent une activité complémentaire à l'exploitation

agricole, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par exploitation et à la condition qu'elles soient écartées de moins de 20 m d'un bâtiment destiné à l'agriculture

- Les constructions et installations destinées au commerce si le commerce constitue une activité complémentaire à l'exploitation agricole (vente à la ferme...), dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation et à la condition que la construction soit écartée de moins de 20 m d'un bâtiment destiné à l'agriculture.
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise nécessaires à l'exploitation des voies et réseaux.
- Les éoliennes de moins de 12 m de hauteur.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3A : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres s'il est destiné à la circulation automobile.

#### **Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

La largeur minimale de la chaussée de toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être supérieure ou égale à 6 mètres.

### **Article 4A : Desserte par les réseaux**

---

#### **Desserte en eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public lorsqu'il existe au droit de la zone.

## **Assainissement**

### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal **des ouvrages de stockage ~~ou/et du (des)~~ (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain)** est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1 \times (S+St+Sza) \text{ m}^3$  où  $V$  est le volume d'infiltration ou de stockage,  $S$  l'emprise au sol des constructions,  $St$  la surface des terrasses imperméabilisées et  $Sza$  la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en  $\text{m}^2$ .

## **Article 5A : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

## **Article 7A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 6 m par rapport aux limites séparatives.



Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

De plus, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à **-4 10** mètres des berges des cours d'eau.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

### **Article 8A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article 9A : Emprise au sol**

---

Article non réglementé pour les constructions principales.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 40m<sup>2</sup>.

### **Article 10A : Hauteur des constructions**

---

#### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière est limitée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Pour les autres destinations, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions techniques destinées à l'exploitation agricole telles que silos... dont la hauteur est limitée à 12 m,
- Aux éoliennes.

### **Article 11A : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées sur une même unité foncière doivent être en harmonie les unes avec les autres. En particulier, les formes des toitures principales des différents bâtiments doivent être identiques sur au minimum 80 % de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

### **Article 12A : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

### **Article 13A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

Les arbres doivent être choisis parmi les essences locales en privilégiant les feuillus (plus de 50 % des arbres).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX**

### **Article 15 A : Performance énergétique et environnementale**

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

## **Article 16 A : Réseau de communication électronique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

---

**TITRE V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES A LA ZONE  
NATURELLE ET FORESTIERE**

---

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NG

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone NG comprend un secteur NGn.

#### **Article 1NG : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

~~Toutes~~ Les occupations et utilisations du sol suivantes, qui ne sont pas autorisées à l'article 2NG, sont interdites dans toute la zone : ~~à l'exception de celles soumises à conditions à l'article 2-NG.~~

Sont également interdites :

- Les constructions et installations qui ont un effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement d'un site en Zone Spéciale de Conservation ou en Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- L'habitat léger démontable
- les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les stockages.

De plus sont interdits en secteur NGn :

- Les nouvelles constructions ou installations, les autres ouvrages, les aires de stationnement ouvertes aux publics, les étangs et autres plans d'eau ~~en secteur NGn.~~

## Article 2NG : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les changements de destination des constructions et installations si ce changement a pour objet de les destiner à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ou à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les extensions limitées à 30 % de la surface de plancher des constructions et installations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe, au plus, cette dernière devant être séparée de 10 mètres au plus d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU et dont la surface de plancher est supérieure à 40 m<sup>2</sup>, ou être implantée à moins de 5 m de l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- Les constructions d'abris pour animaux, ouverts sur un côté au moins, et de ruchers dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher par construction et d'une seule construction par unité foncière.
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif constituant des équipements nécessaires à la pratique du ski, de la randonnée et des autres sports et loisirs non motorisés liés à la nature (cyclisme, chasse...). Les constructions nécessaires à la pratique du ski ne sont toutefois autorisées que dans les secteurs réservés à la pratique du ski ou aux remontées mécaniques qui figurent sur le plan de règlement (Domaine skiable).
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise nécessaires à l'exploitation des voies et réseaux.
- Les éoliennes de moins de 12 m de hauteur. Les éoliennes qui n'ont pas d'usage strictement agricole (pompes) doivent être implantées sur une unité foncière qui comporte déjà un bâtiment principal.
- ~~Une piscine au plus par unité foncière.~~
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.
- Les carrières dont l'exploitation est autorisée à la date d'approbation du PLU.
- Les clôtures de type agricole uniquement sur les unités foncières non bâties. Les clôtures ~~sont agricoles ou constituées d'un muret bas (inférieur à 80 cm) ou / et d'un dispositif transparent~~ définies à l'article 11NG dans les autres cas.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3NG : Accès et voirie

---

#### Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### Article 4NG : Desserte par les réseaux

---

#### Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public lorsqu'il existe au droit de la zone.

#### Assainissement

##### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

S'il ne peut être raccordé au réseau, l'assainissement non collectif doit être conforme aux normes en vigueur.

##### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

##### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal des ouvrages de stockage ~~ou/et du (des)~~ (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), ~~pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain~~) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza)$  m<sup>3</sup> où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m<sup>2</sup>.

## **Article 5NG : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6NG : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

## **Article 7NG : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Sauf pour les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter dans une bande de 0 à 15m par rapport à la limite séparative, toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

~~Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.~~

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

De plus, toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à ~~4~~ 10 mètres des berges des cours d'eau.

## **Article 8NG : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9NG : Emprise au sol**

---

Sauf pour les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 40m<sup>2</sup>.



## Article 10NG : Hauteur des constructions

---

### Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 6 m au faîtage.
- La hauteur des installations (téléskis, télésièges...) est limitée à 30 m dans les secteurs réservés à la pratique du ski ou aux remontées mécaniques qui figurent sur le plan de règlement (Domaine skiable).
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m dans toute la zone.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations dont la hauteur est limitée à l'article 2NG.

## Article 11NG : Aspect extérieur

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales à usage d'habitation respectent le nuancier de Gérardmer, joint en annexe au règlement.

Les constructions annexes à la construction principale respectent le nuancier des annexes, joint en annexe au règlement.

Les constructions réalisées sur une même unité foncière doivent être en harmonie les unes avec les autres. En particulier, les formes des toitures principales des différents bâtiments doivent être identiques sur au minimum 80 % de l'emprise au sol de chaque bâtiment.

~~Les remblais sont interdits.~~

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

## **Article 12NG : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aménagements doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain d'assiette de l'opération

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

## **Article 13NG : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

Les arbres doivent être choisis parmi les essences locales en privilégiant les feuillus (plus de 50 % des arbres).

Les remblais sont interdits.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14NG : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

## **SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX**

### **Article 15NG : Performance énergétique et environnementale**

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

### **Article 16 NG : Réseau de communication électronique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone NL comprend les secteurs NL1 et NL2.

#### **Article 1NL : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées aux bureaux
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions destinées à l'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les habitations légères de loisirs
- **L'habitat léger démontable**
- Les châssis et serres
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- ~~Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.~~

- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.
  - le drainage ;
  - les imperméabilisations ;
  - les constructions ;
  - les stockages.

## **Article 2NL : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier, en cas de changement de destination.
- Les extensions des constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier ou au commerce, existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne constituent pas des bâtiments, à l'exception des bâtiments nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (poste de secours...) qui peuvent être autorisés dans le secteur NL1.
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.
- Les ouvrages et accessoires des lignes électriques, si leur hauteur est inférieure à 2 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3NL : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à ~~3~~ 4 mètres.

## Voirie

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

## Article 4NL : Desserte par les réseaux

---

### Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal **des ouvrages de stockage ou/et du (des) (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain)** est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza) m^3$  où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m<sup>2</sup>.

### Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

## **Article 5NL : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article 6NL : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les nouveaux bâtiments et les constructions ne constituant pas des bâtiments doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur NL1 :

- Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU doivent respecter un recul minimal d'un mètre par rapport à l'alignement.

Dans le secteur NL2 :

Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la façon suivante :

- Aucun point de l'extension ne doit dépasser le plan vertical défini par la façade principale faisant face au lac ;
- Le bâtiment peut être élargi latéralement à la condition que cette extension n'augmente pas la distance entre les façades latérales de plus de 5 m ;
- Les façades latérales ainsi définies déterminent le gabarit à l'intérieur duquel le bâtiment peut être étendu du côté opposé au lac et jusqu'à une distance de 10 m par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

## **Article 7NL : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

- Les constructions ne constituant pas des bâtiments doivent respecter un recul minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives.
- Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.
- Tout bâtiment autre que ceux destinés aux services publics doit être édifié à une distance au moins égale à ~~4~~10 mètres des berges des cours d'eau et à 10 mètres des berges du lac.

Dans le secteur NL1 :

- A moins qu'ils ne jouxtent une limite séparative au plus, les bâtiments doivent respecter un recul minimal de 10 m des limites séparatives.

Dans le secteur NL2 :

Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé de la façon suivante :

- Aucun point de l'extension ne doit dépasser le plan vertical défini par la façade principale faisant face au lac ;
- Le bâtiment peut être élargi latéralement à la condition que cette extension n'augmente pas la distance entre les façades latérales de plus de 5 m ;
- Les façades latérales ainsi définies déterminent le gabarit à l'intérieur duquel le bâtiment peut être étendu du côté opposé au lac et jusqu'à une distance de 10 m par rapport aux limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

## **Article 8NL : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9NL : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup> par construction dans le secteur NL1.

L'emprise au sol des extensions autorisées dans le secteur NL2 est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 40m<sup>2</sup>.

## **Article 10NL : Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

Sauf conditions particulières fixées à l'article 2NL, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'acrotère ou au faîtage.

Toutefois, dans le secteur NL2, la hauteur maximale des extensions des bâtiments existants est déterminée par un gabarit dont le plan horizontal supérieur ne doit pas dépasser le point le plus haut de la gouttière ou de l'acrotère supérieur du bâtiment considéré.

## **Article 11NL : Aspect extérieur**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales à usage d'habitation respectent le nuancier de Gérardmer, joint en annexe au règlement.

Les constructions annexes à la construction principale respectent le nuancier des annexes, joint en annexe au règlement.

Les extensions autorisées dans la zone doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant ou transformé.

~~Les remblais ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.~~

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.



## Article 12NL : Stationnement des véhicules

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les projets doivent prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

### Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

## Article 13NL : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées sont prises en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

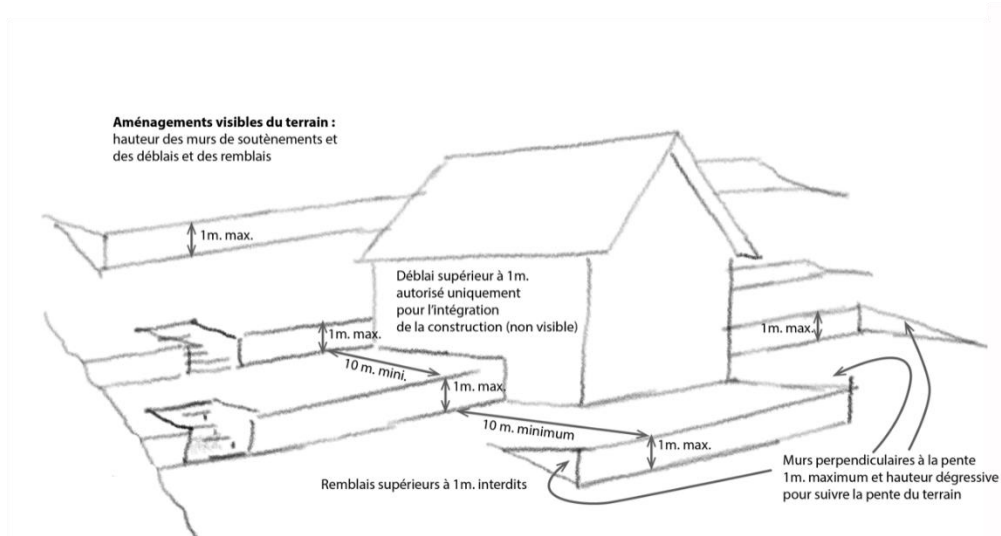


Schéma à caractère opposable

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14NL : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

### **SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Article 15NL : Performance énergétique et environnementale**

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

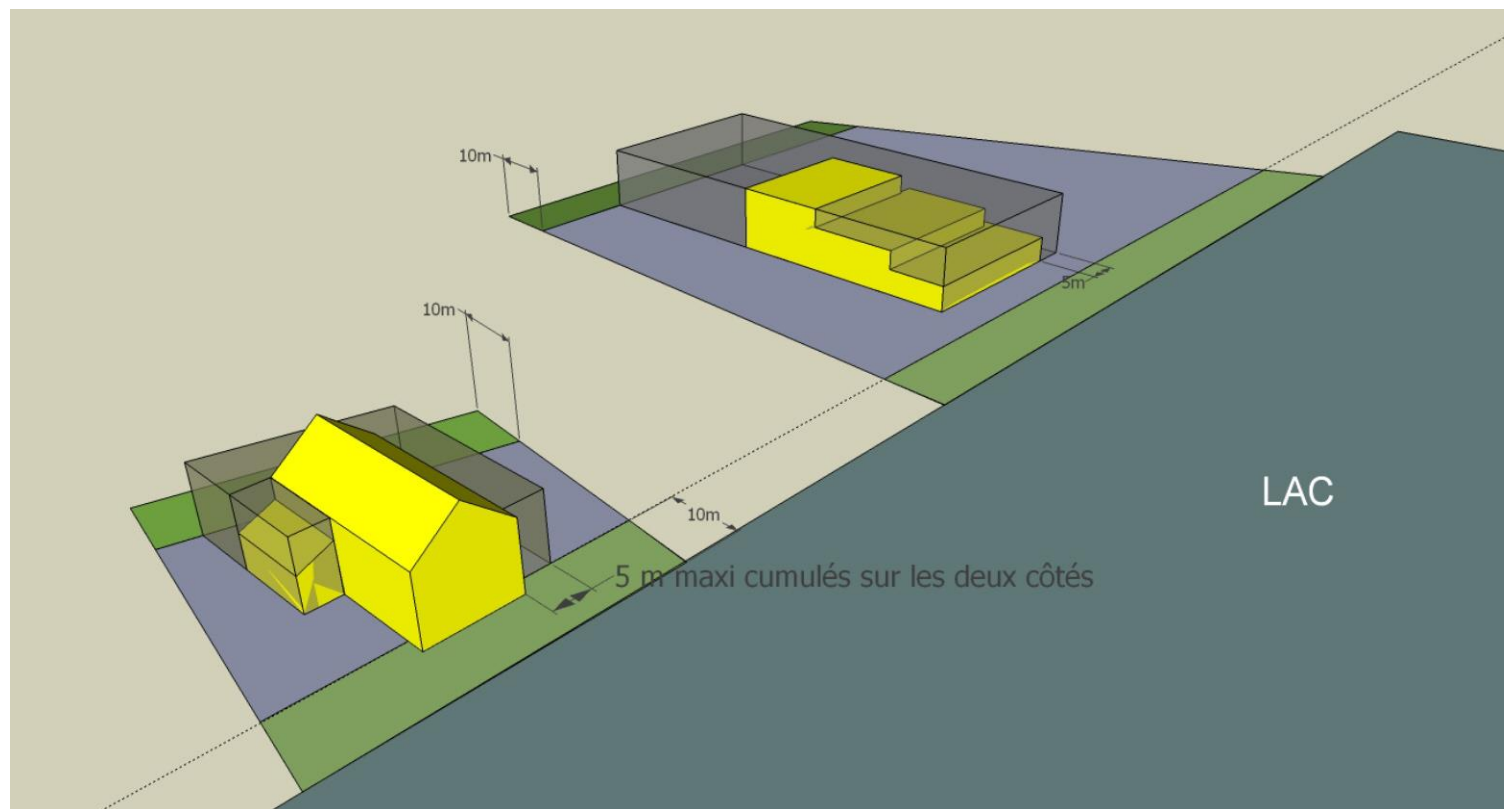
#### **Article 16 NL : Réseau de communication électronique**

---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

## Illustration des règles





## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone NH comprend un secteur NH1.

#### **Article 1NH : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui ont un effet notable sur les espèces ou sur les habitats qui justifient le classement d'un site en Zone Spéciale de Conservation ou en Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
- Les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf celles destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt dans le secteur NH1
- Les constructions et installations destinées à l'industrie sauf dans le secteur NH1
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt sauf dans le secteur NH1
- Les habitations légères de loisirs
- L'habitat léger démontable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- ~~Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.~~
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
  - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones humides

doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

## **Article 2NH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées au commerce ou à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les éoliennes, si leur hauteur est inférieure à 12 m,
- Les châssis et serres, si leur importance ne nécessite aucune autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme et que la construction est située sur une unité foncière comportant déjà une construction principale.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3NH : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à ~~3~~ 4 mètres.

#### **Voirie**

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- ~~les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ;~~
- la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

## Article 4NH : Desserte par les réseaux

---

### Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

### Assainissement

#### Eaux usées :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées par un dispositif non-collectif conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal ~~des ouvrages de stockage ou/et du (des) (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain)~~ est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza)$  m<sup>3</sup> où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m<sup>2</sup>.

### Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également.

## Article 5NH : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

## **Article 6NH : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 3 m et 15 m de l'alignement de la voie.
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées à 5 m et plus de l'alignement de la voie.
- ~~La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 5 m et 15 m de l'axe de la voie (mesurée en fonction de la chaussée existante, à modifier ou à créer).~~
- ~~Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées à 5 m et plus de l'axe de la voie (mesurée en fonction de la chaussée existante, à modifier ou à créer).~~
- ~~Lorsque la règle de distance par rapport à l'axe de la voie est inapplicable en raison d'une largeur d'emprise publique trop importante, le recul est mesuré à partir de l'alignement.~~

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

## **Article 7NH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite, sinon la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.



De plus, tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à **-4 10** mètres des berges des cours d'eau.

### **Disposition particulière**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 5 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

### **Article 8NH : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions principales non contiguës doivent respecter, en tout point, une distance au moins égale à 10 m.

### **Article 9NH : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone et 150 m<sup>2</sup> par construction.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, autorisées dans le secteur NH1, pour lesquelles l'emprise maximale est définie par les règles de prospect.

Par dérogation, l'implantation d'une annexe supplémentaire, au plus, peut être admise sur une unité foncière lorsque le pourcentage d'emprise au sol des constructions excède déjà 10 %.

**L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 40m<sup>2</sup>.**

### **Article 10NH : Hauteur des constructions**

---

#### **Dispositions générales**

- La hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal donné par le point bas de la façade faisant face à l'aval, puis par tranche de 10 m de profondeur mesurés à partir de cette même façade ;
- De plus, pour la partie de la construction implantée sur un remblai, les hauteurs maximales définies ci-après sont considérées remblai compris et donc mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans tous les cas :

- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

## **Article 11NH : Aspect extérieur**

---

### **Dans toute la zone :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales à usage d'habitation respectent le nuancier de Gérardmer, joint en annexe au règlement.

Les constructions annexes à la construction principale respectent le nuancier des annexes, joint en annexe au règlement.

~~Les remblais ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.~~

Pour les constructions principales destinées à l'habitation :

- une toiture à deux pans égaux devra couvrir au minimum 80 % de l'emprise au sol de la construction ;
- les pentes de ces deux pans seront comprises entre 25 et 35° ;
- le faîtage principal de la construction sera sensiblement perpendiculaire aux courbes de niveau de manière à ce qu'un pignon soit orienté face à l'aval ;
- les toitures à deux pans seront couvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Les panneaux solaires et les fenêtres de toit sont toutefois autorisés.

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement.

## Article 12NH : Stationnement des véhicules

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

Le nombre de places de stationnement situées dans la construction principale ou dans une annexe doit être supérieur ou égal au nombre de places aménagées hors construction.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m<sup>2</sup> lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

## Article 13NH : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

La surface végétalisée doit être supérieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière. Les toitures végétalisées sont prises en compte pour 50 % de leur surface dans le calcul de la surface végétalisée.

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

~~Les arbres dont la hauteur à maturité est susceptible de dépasser 7 m sont interdits.~~

Les murs de soutien de remblai et les murs de soutien de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions.

Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de

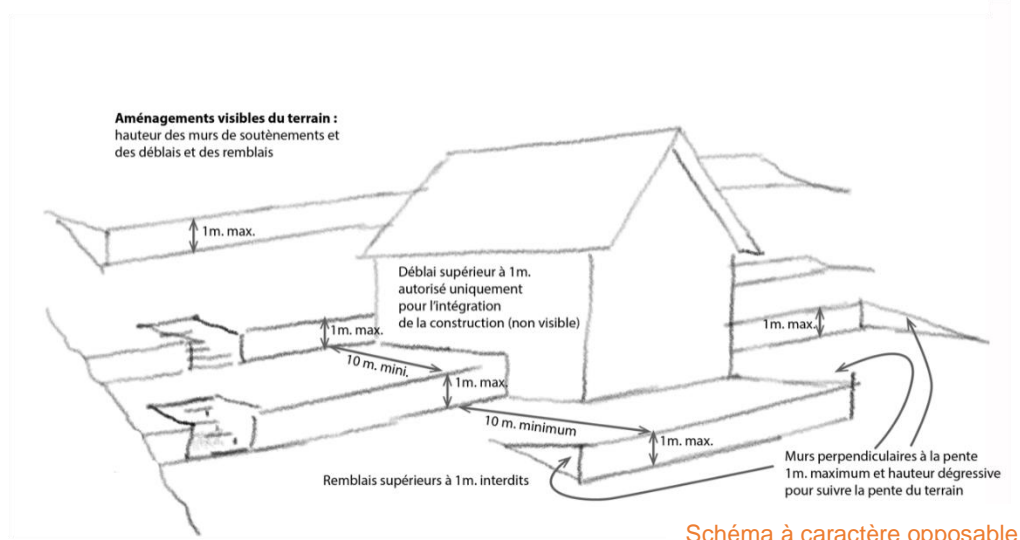


Schéma à caractère opposable

soutènement.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14NH : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

### **SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Article 15NH : Performance énergétique et environnementale**

---

Les toitures terrasses seront végétalisées.

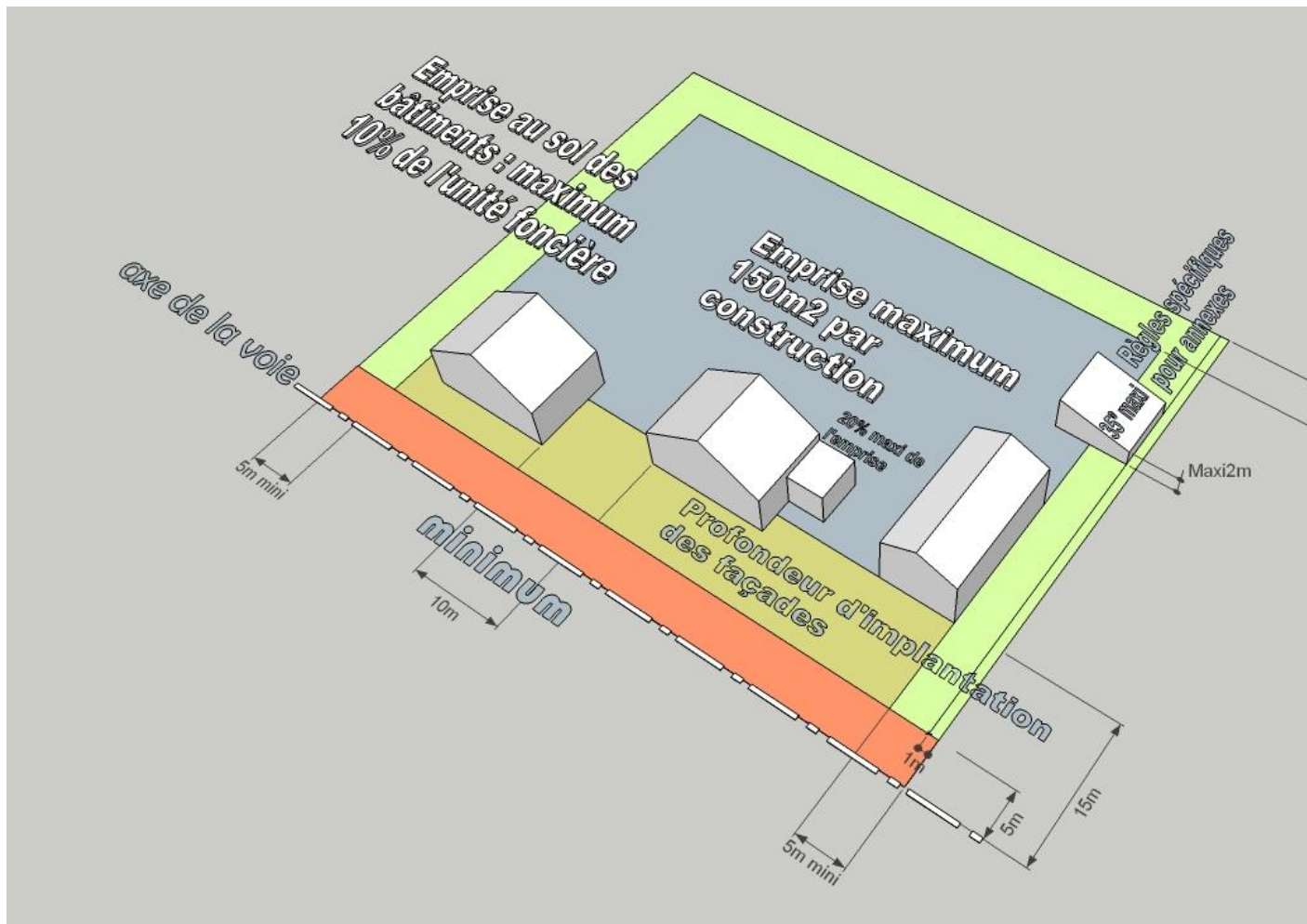
#### **Article 16 NH : Réseau de communication électronique**

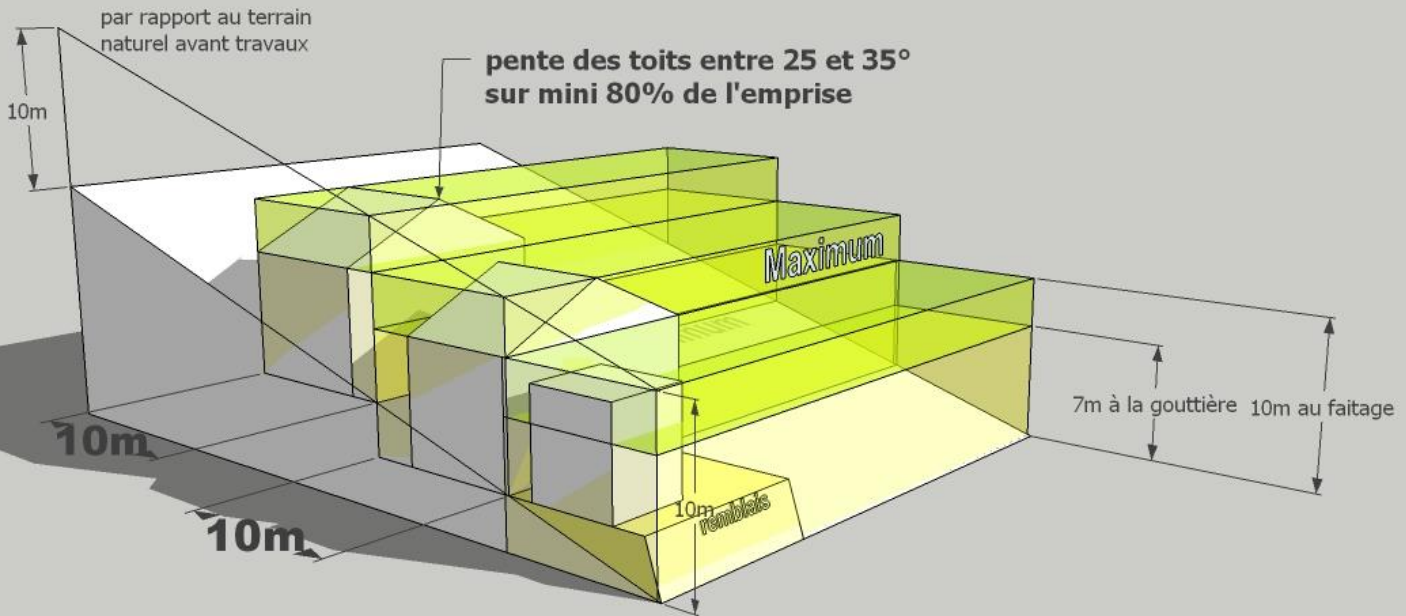
---

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

## Illustrations des règles





# ANNEXES

## Destinations et sous destinations issues du guide de la modernisation du contenu du PLU d'avril 2017.

5 destinations	20 sous-destinations	Typologie
<b>Habitation</b>	<b>Logements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soient les statuts d'occupation.</li> <li>- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes).</li> <li>- Les chambres d'hôtes (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes).</li> <li>- Les meublés de tourisme et les gîtes.</li> </ul>
	<b>Hébergements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, ...).</li> <li>- Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...).</li> <li>- Les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile.</li> </ul>
<b>Commerce et activités de services</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive).</li> <li>- L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries,...) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure,...).</li> </ul>
	<b>Restauration</b>	Les constructions destinées à la restauration ouvertes à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	<b>Commerce de gros</b>	Les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	<b>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (ex : professions libérales, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa ...).
	<b>Hébergement hôtelier</b>	Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.
	<b>Autre hébergement touristique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances.</li> <li>- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.</li> </ul>
	<b>Cinéma</b>	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, ...).</li> <li>- Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaire, ...).</li> <li>- Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF...).</li> <li>- Les maisons de services publics.</li> </ul>



	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...).</li> <li>- Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...).</li> <li>- Les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</li> </ul>
	<b>Etablissements de santé et d'action sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes.</li> <li>- Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques.</li> </ul>
	<b>Equipements sportifs</b>	Les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases,...).
	<b>Salle d'art et de spectacles</b>	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ...
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b>	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	<b>Exploitation forestière</b>	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	<b>Entrepôt</b>	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	<b>Centre des congrès et d'exposition</b>	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...).
	<b>Bureau</b>	Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

## Définitions

**Constructions principales** : une construction principale est un bâtiment de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou le premier bâtiment édifié sur une unité foncière. Chaque premier bâtiment construit sur un lot nu issu de division est considéré comme une construction principale.

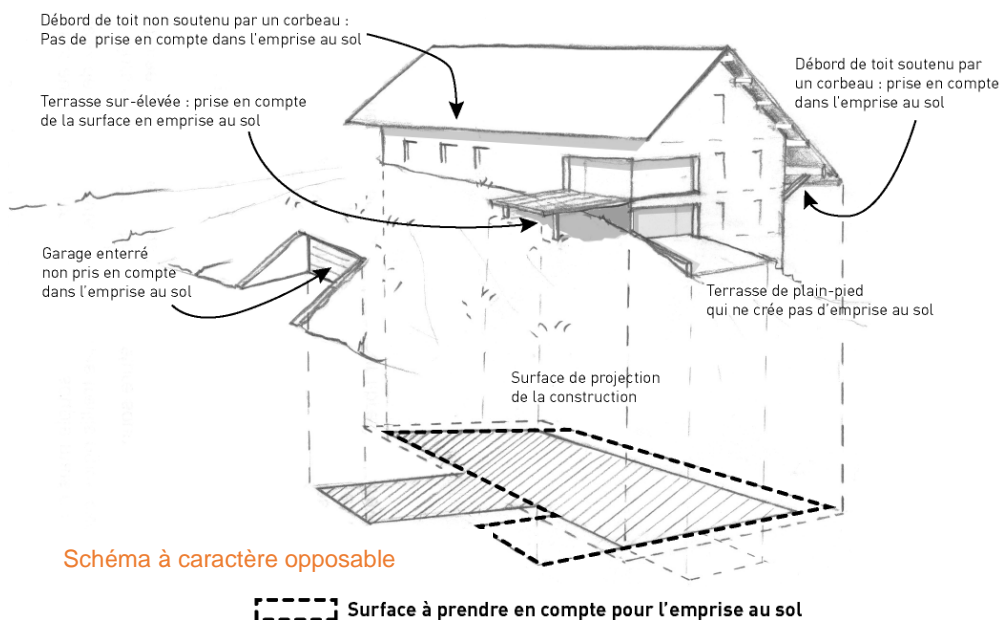
**Annexes** : une annexe est séparée de la construction principale, elle a une son emprise au sol qui ne peut excéder :

- 50 m<sup>2</sup> en zones UV, UB, UE et UH
- 40 m<sup>2</sup> en zones UL, UC, NG, NL, NH, IAU et A.

Elle n'est considérée comme annexe que si elle est construite sur une unité foncière qui comporte déjà une construction principale. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne peut pas être supérieure à la moitié de l'emprise au sol cumulée des constructions principales sur une même unité foncière.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ouvrages et les ornements tels que les éléments de modénature, les marquises, les balcons, les « casquettes, les brises soleils horizontaux sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus (par des poteaux, des suspentes ou des corbeaux/encorbellements). Les terrasses surélevées dont l'altitude est supérieure à 60 cm par rapport au point le plus haut du terrain naturel comptent dans l'emprise en sol. Les surfaces enterrées qui ne présentent pas de volume extérieur au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux ne créent pas d'emprise au sol (ex : garage enterré).



**Locaux accessoires** : quelle que soit sa destination, un bâtiment est considéré comme un local accessoire à la construction principale s'il est accolé à cette dernière et si sa surface de plancher est inférieure à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Cette règle n'a pour objet que de définir la destination d'une construction. La notion de « construction principale » s'applique ici aux seules constructions de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Alignement** : l'alignement est défini par la limite entre l'emprise publique ou privée de la voie ouverte à la circulation automobile et l'unité foncière, terrain d'assiette de la construction ou de l'aménagement projeté.

**Hauteur des constructions** : sauf précision particulière apportée dans le règlement, la hauteur est mesurée par projection verticale en tout point de la construction.

**Limites de l'agglomération** : ces limites sont définies par la localisation des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

## La production de logements sociaux

La production de logements sociaux imposés par le PLU de GÉRARDMER dans le cadre d'une opération immobilière peut être assurée de plusieurs manières :

- La construction directe par un bailleur social public de logement.
- La vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) à un bailleur social public.
- Le conventionnement de logements en intermédiation locative ; dans ce cas, une convention sera établie entre le propriétaire et l'Anah sur la base d'un conventionnement sans travaux, et un contrat d'intermédiation locative sera conclu entre le propriétaire et une structure agréée. Le contrat en intermédiation peut revêtir deux formes : la location : sous-location type Solibail ou le mandat de gestion.
- Le conventionnement sans travaux avec l'Anah ; la convention est établie entre le propriétaire et l'Anah ; le conventionnement impose un plafond de loyer et un plafond de revenus du locataire (règles habituelles du conventionnement).
- Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession établis suivant la procédure du PSLA (prêt social location accession).

## **Les dispositions particulières concernant l'entretien des piscines**

Les rejets de vidange doivent être dirigés après traitement vers le réseau pluvial ou infiltrés sur le terrain (puits perdu).

Les résidus de filtres, et les trop-pleins après traitement doivent être dirigés vers le réseau d'eaux usées.

Une autorisation préfectorale préalable est nécessaire pour les piscines alimentées sur source.

Les piscines alimentées par le réseau d'eau de la ville doivent être équipées d'un disconnecteur ou d'une alimentation par surverse.

## Nuancier de Gérardmer

Parce que le paysage et le patrimoine de Gérardmer contribuent au cadre de vie remarquable et à la renommée touristique locale, ils méritent d'être respectés.

La coloration des façades joue un rôle important dans l'aspect visuel du paysage, qu'il soit urbain ou naturel. Ainsi, le choix de la couleur ne doit pas seulement être l'expression d'un goût individuel, mais il procède bien d'une logique d'ensemble, pour le bien commun.

Ayant pour objectif de maîtriser l'impact visuel du bâti et son évolution dans le paysage, ce nuancier s'adresse à tous les porteurs de projet, de construction neuve ou de ravalement pour les aider dans leurs choix de couleurs. Pour toutes les constructions présentes sur Gérardmer, la palette de teintes proposée favorise la mise en valeur de leur architecture et de leurs éléments constitutifs ainsi que leur bonne intégration paysagère.

Pour les constructions antérieures à 1960, des nuanciers spécifiques proposent une palette de teintes plus adaptée aux différentes typologies de patrimoine (ferme, villa, demeure urbaine, cité ouvrière...). Plutôt que l'usage de ce nuancier général, adapté à tous les types de bâtis et plus particulièrement aux constructions contemporaines, il est recommandé de se reporter au nuancier de la typologie de bâti concerné.



Pour mettre en valeur l'architecture de la construction, le projet coloré doit avoir du sens. La couleur souligne les éléments qui composent la façade : les menuiseries, les volets, les portes, les garde-corps, les dessous de toit, etc...



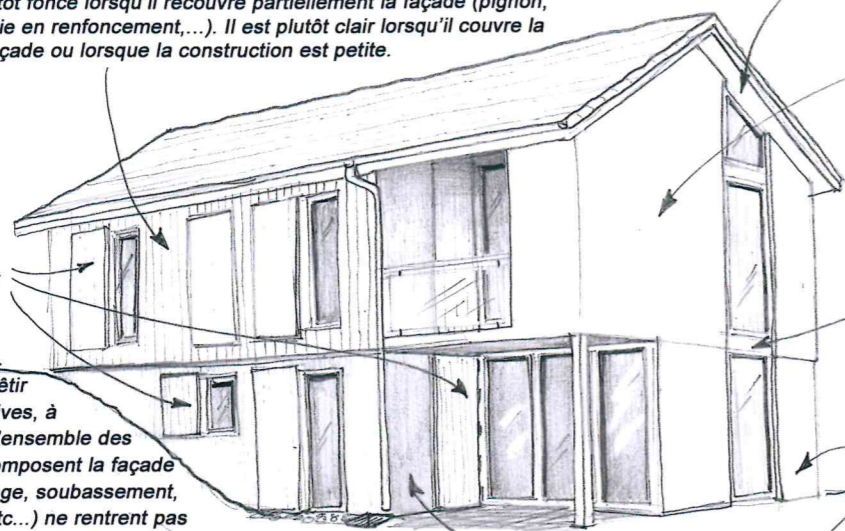
## Comprendre .....pour bien ravalier

Le bardage, en bois, en tôle, en fibro-ciment ou autres matériaux atténué, généralement, l'impact visuel des grandes surfaces, enduits et claires. Ainsi, il est plutôt foncé lorsqu'il recouvre partiellement la façade (pignon, extension, partie en renforcement,...). Il est plutôt clair lorsqu'il couvre la totalité de la façade ou lorsque la construction est petite.

Le dessous de toit est généralement blanc, ou en bois naturel. Les chaineaux et gouttières préfèrent les couleurs naturelles des matériaux ou des couleurs chaudes et sombres.

Le fond de façade donne le ton de la construction. Plus l'enduit est lisse meilleure sera sa tenue dans le temps. Plus l'enduit est texturé, plus les salissures s'y accrocheront.

Les volets sont les éléments qui animent le plus l'édifice. Ils peuvent revêtir des couleurs vives, à condition que l'ensemble des couleurs qui composent la façade (enduits, bardage, soubassement, ferronneries, etc...) ne rentrent pas en concurrence les unes par rapport aux autres.



Toutes les menuiseries présentent des chassis de même couleur, y compris lorsque les fenêtres sont différentes ou ont été changées partiellement.

Les soubassements enduits, en retrait ou en surépaisseur, peuvent être teintés d'une couleur plus sombre que le fond de façade.

Gérardmer présente une urbanisation bien visible sur le territoire. Toutes les constructions participent au paysage. Par leur nature et leurs matériaux, elles contribuent à le qualifier, ou à l'altérer.

L'évolution qualitative et l'unité du paysage peuvent être obtenues grâce à la continuité des teintes.

Le nuancier propose une gamme étendue de couleurs, pour s'adapter aux envies et aux architectures variées tout en présentant la même clarté, pour assurer l'harmonie du bâti avec son environnement.

Les teintes des lasures du bois, nommées «chêne clair, chêne doré, pin d'oregon ou chataignier», apparaissent orange et de forte intensité, en rupture avec les teintes rabattues des constructions plus anciennes.

Le gris coloré permet d'aposer une grande variété de couleurs répondant aux envies, tout en atténuant l'impact visuel de la couleur dans l'environnement.



Les bardages et les lasures des maisons en bois s'accordent davantage dans l'environnement lorsqu'ils prennent les couleurs claires du bois naturel ou les couleurs soutenues proches des toitures présentes.

Les combinaisons de couleurs pour une façade sont multiples, à condition d'éviter les couleurs de forte intensité. Les couleurs claires ou naturelles permettent de s'insérer harmonieusement dans un ensemble bâti.



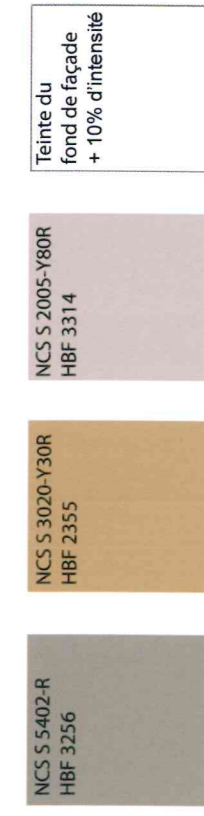
Etudes et nuancier réalisés par ICI&LA, architecte-urbaniste, et Vanessa VARVENNE, étude et valorisation du patrimoine Photographies, schémas et croquis réalisés par ICI&LA et Vanessa VARVENNE, sauf mentions contraires - Juillet 2014

## CHOISIR ET COMPOSER LES TEINTES



### Les teintes des fonds de façade

Le bardage (bois, fibro-ciment, tôle, ...) peut être peint de la même couleur que celle de l'enduit.



### Les teintes des soubassements des murets et des modénatures



### Les teintes des bardages, des dessous de toit, des huisseries et des volets roulants

## des constructions récentes



### Les teintes des ferronneries (garde-corps, balcon, grille de clôture, ...)

### Les teintes des rives de toit (rives, chaîneaux, zinguerie, tôles de cheminées)

### Les teintes des volets (sauf volets roulants)