

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

- 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 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 (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé 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 m².

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 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 m² 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 40m².

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.

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 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² 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.

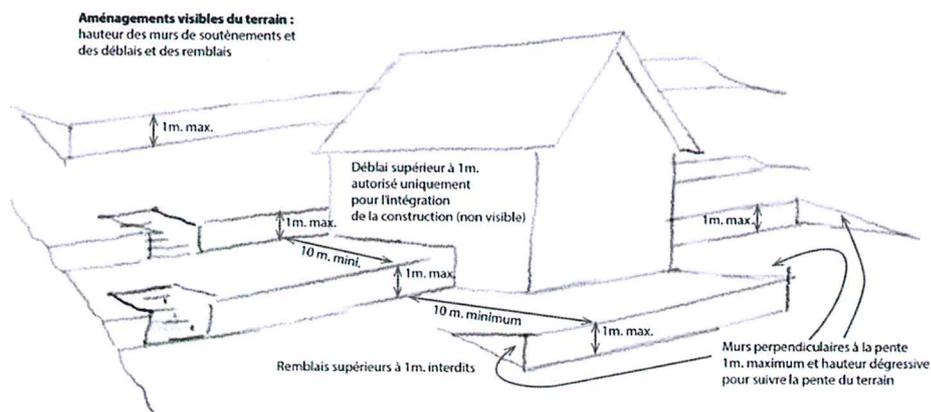


Schéma à caractère opposable

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

