





COMMUNE DE ROSBRUCK (57)

RÉVISION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.0 - Règlement littéral



<i>Dossier approuvé</i>	
Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2026 portant approbation de la révision du PLU.	<i>Le Maire,</i>  

## Sommaire

TITRE I   DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
TITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
CHAPITRE 1 :    RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U.....	10
CHAPITRE 2 :    RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE .....	21
CHAPITRE 3 :    RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH .....	27
CHAPITRE 4 :    RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UJ.....	37
CHAPITRE 5 :    RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX .....	46
TITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	54
CHAPITRE 6 :    RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU .....	55
TITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	66
CHAPITRE 7 :    RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	67
TITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	75
CHAPITRE 8 :    RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N et aux secteurs Ne, NF et NP ..	76
GLOSSAIRE.....	83

---

# TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## ARTICLE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite, sur les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

### ■ Les zones U

« Peuvent être classés en **zone urbaine**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

### ■ Les zones AU

« Peuvent être classés en **zone à urbaniser** les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone. »

### ■ Les zones A

« Peuvent être classés en **zone agricole** les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

### ■ Les zones N

« Peuvent être classés en **zone naturelle et forestière** les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination et les aménagements sous conditions. »

Type de zone	Zone	Description
<b>U</b>  <b>Zones Urbaines</b>	<b>U</b> <b>Ua</b>	Noyau urbain historique des communes, caractérisé par un bâti ancien dense. La zone présente un caractère résidentiel mais est multifonctionnelle : elle accueille des équipements, des services, des activités, des commerces... Ua : Secteur à prescriptions particulières – Ancien hôtel
	<b>UE</b>	Secteurs d'équipements publics.
	<b>UH</b>	Secteurs d'habitat isolé
	<b>UJ</b>	Secteurs de terrains d'agrément et de jardins situés à l'arrière d'habitations.
	<b>UX</b>	Secteurs d'activités économiques.
<b>AU</b>  <b>Zones À Urbaniser</b>	<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à court terme destinée à accueillir principalement de l'habitat.
<b>A</b>  <b>Zones Agricoles</b>	<b>A</b>	Zone agricole.
<b>N</b>  <b>Zones Naturelles</b>	<b>N</b>	Zone naturelle.
	<b>Ne</b>	Secteur d'équipements publics isolés.
	<b>NF</b>	Forêts et bois.
	<b>NP</b>	Secteur dédié à l'aménagement d'aires de stationnement

## **ARTICLE II : CHANGEMENT DE DESTINATION**

Conformément au Code de l'Urbanisme, certaines constructions peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, peut désigner dans les zones agricoles, naturelles ou forestières des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

## **ARTICLE III : EXPOSITION A DES SOURCES NATURELLES DE RAYONNEMENTS IONISANTS (RADON)**

Conformément à l'article D. 1333-32 et suivants du code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique du radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :

En zone 1 et 2 d'exposition, les établissements d'enseignement y compris les internats, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de 6 ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

Il est rappelé que l'aération et la ventilation des constructions contribuent à la diminution du risque lié au radon.

## **ARTICLE IV : RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune est concernée par une susceptibilité au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie et annexé au PLU permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Les dispositions constructives pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements dans les zones de susceptibilité moyenne et forte sont définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.

## **ARTICLE V : SITES ARCHÉOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L.531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation d'un projet sous réserve de prescriptions spéciales lorsque celui-ci est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> visés à l'article R.523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmis pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installations et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R.523-5 du code du patrimoine doivent être transmis pour avis au Préfet de région en fonction des seuils et zonages définis par arrêté préfectoral.

A Rosbruck, l'arrêté préfectoral n° 2003-257 du 7 juillet 2003 fixe à 3 000 m<sup>2</sup> le seuil des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation et de travaux divers devant être transmis au Préfet de région pour avis.

## **ARTICLE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

### ■ **Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques prévisibles en dispose autrement. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment peut être interdite.

### ■ **Dispositions relatives à l'assainissement**

L'article 8-2 du règlement de chaque zone du PLU a pour objet de fixer des règles en matière d'assainissement et de définir les conditions et les modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux dans les réseaux d'assainissement de la Communauté d'Agglomération. Il se réfère au règlement d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales et au règlement du service public d'assainissement non-collectif, documents propres au territoire susmentionné.

### ■ Dispositions relatives à la défense incendie

Les prescriptions techniques générales et particulières du SDIS de Moselle en matière de défense contre l'incendie doivent être respectées. Les constructions et aménagements doivent respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du SDIS 57.

### ■ Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions du présent paragraphe.

### ■ Accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR)

Dans toutes les zones, une dérogation par rapport aux règles d'implantation est possible pour la réalisation de travaux de mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

### ■ Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol. Celles-ci sont créées en application de législations particulières, reportées sur le document « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du PLU.

### ■ Archéologie

La DRAC de la Région Grand Est – site de Metz (Service régional de l'archéologie) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. À ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du Code du Patrimoine. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite de chronologie et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Pour rappel, l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales de l'autorisation d'urbanisme, par le maire, lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de cette réglementation, le Services Régional de l'Archéologie (SRA) pourra prescrire, pour certains projets, la réalisation d'opérations d'archéologie préventive. Dans ce cas, les travaux ne pourront être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L.531-14 du code du Patrimoine, règlementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant est passible de peines prévues aux articles 322-3-1 du code Pénal.


Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L.524-1 à L. 524-16 du Code du Patrimoine et de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz).

### ■ Règles limitant les aménagements des abords des voies de circulation aux entrées des villes

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.


### ■ Protection des éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager

En vertu de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les éléments architecturaux ou patrimoniaux indiqués aux plans par le symbole  (type édifice, façade, linteau, calvaire, fontaine...) :

- La démolition, la destruction de tout élément bâti repéré aux plans est interdite,
- Toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- Les travaux exécutés sur ces éléments architecturaux doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.


En vertu de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, des forêts, des parcs, des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements.

### ■ Espaces Boisés Classés (EBC)

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés aux plans par le symbole , le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable (DP), sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions de l'article L.124-1 du Code Forestier,
- S'il est fait application d'un plan de gestion agréé conformément au Code Forestier,
- Si les coupes et abattages d'arbres entrent dans le cadre d'une autorisation préfectorale par catégories définies, après avis du Centre National de la Propriété Forestière (pour les boisements > ou = à 4 hectares pour les particuliers).\$

### ■ Préservation des zones humides

Les zones humides identifiées au plan de règlement par le symbole  sont inconstructibles. Aucun aménagement ou usage du sol ne pourra nuire à la fonctionnalité des zones humides.

---

## **TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U

### Vocation de la zone

La zone U correspond à la trame bâtie. Elle présente un caractère résidentiel mais est multifonctionnelle : elle accueille des équipements, des services, des activités, des commerces....

### Secteurs de zone

La zone U comporte le secteur :

- Ua : Secteur à prescriptions particulières

### Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

**Cette zone peut être concernée par le Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de la Rosselle. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Le plan des secteurs concernés ainsi que le règlement du PPRi sont joints en annexes du PLU.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE U1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

#### ARTICLE UA1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

U	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole		<b>X</b>	
	Exploitation forestière		<b>X</b>	
<b>Habitation</b>				
	Logement	<b>X</b>		
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration	<b>X</b>		
	Commerce de gros		<b>X</b>	

<b>U</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Interdit</b>	<b>Limité</b>
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
	Hôtels	<b>X</b>		
	Autres hébergements touristiques		<b>X</b>	
	Cinéma		<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	<b>X</b>		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	Équipements sportifs	<b>X</b>		
	Lieux de culte		<b>X</b>	
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>				
	Industrie	<b>X</b>		
	Entrepôt	<b>X</b>		
	Bureau	<b>X</b>		
	Centre de congrès et d'exposition		<b>X</b>	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			À condition que l'activité s'installe dans une construction existante à la date d'opposabilité du PLU

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

## **ARTICLE UA1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS**

### Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

### Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

## **ARTICLE U2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **ARTICLE U2-1 | MIXITE SOCIALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE U2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

## **ARTICLE U3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

### **ARTICLE U3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Constructions principales et installations**

Sauf mention contraire inscrite au plan de règlement., les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum du domaine public existant ou à créer.

#### **Annexes des constructions principales**

1. Les annexes et piscines devront être édifiés à 5 mètres minimum du domaine public existant ou à créer.
2. Les abris de jardin ne pourront pas s'implanter en avant de la construction principale.

### Prescriptions générales

1. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE U3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### Constructions principales et installations

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

#### Annexes des constructions principales

Les abris de jardins devront être édifiés en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les autres constructions annexes (y compris piscines) devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### Prescriptions générales

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la frontière, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière. Le recul de 10 mètres est reporté au plan de règlement graphique.
2. Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE U3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

1. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE U3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Constructions principales**

##### **Dans la zone U à l'exception du secteur Ua :**

La hauteur maximale ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

##### **Dans le secteur Ua uniquement :**

La hauteur totale de la construction principale ne devra pas dépasser la hauteur existante à la date d'opposabilité du PLU.

#### **Garages isolés**

La hauteur totale des garages isolés ne devra pas excéder 4 mètres.

#### **Annexes des constructions principales**

La hauteur totale des autres constructions annexes (y compris abris de jardin) ne devra pas excéder 3 mètres.

#### **Prescriptions générales**

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE U4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **ARTICLE U4-1 | EMPRISE AU SOL**

#### **Constructions principales**

Pas de prescription

#### **Garages isolés et carports**

L'emprise au sol des garages isolés et carports est limitée à 30 m<sup>2</sup> sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en U, constructions existantes comprises.

#### **Abris de jardin**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m<sup>2</sup> sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en U, constructions existantes comprises.

### Annexes des constructions principales

L'emprise au sol totale des autres constructions annexes est limitée à 15 m<sup>2</sup> sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en U, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

### Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

## **ARTICLE U4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR**

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

### **ARTICLE U4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

#### Constructions principales

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge à brun) ainsi que ceux présentant des tons gris anthracite et noir.

Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

#### Annexes des constructions principales

La couleur de la toiture des garages annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale située sur la même unité foncière.

Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, aux vérandas et aux carports non couverts de tuiles.

#### Dispositifs de production d'énergie solaire

##### **Construction à toit à pans :**

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

##### **Construction à toit plat :**

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

### Prescriptions générales

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE U4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

### Constructions principales

#### Aspect des façades

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

#### Huisseries

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les caissons de volets roulants extérieurs ne devront pas être positionnés hors du tableau de la fenêtre.

### Annexes des constructions

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE U4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

### Clôtures en limite du domaine public

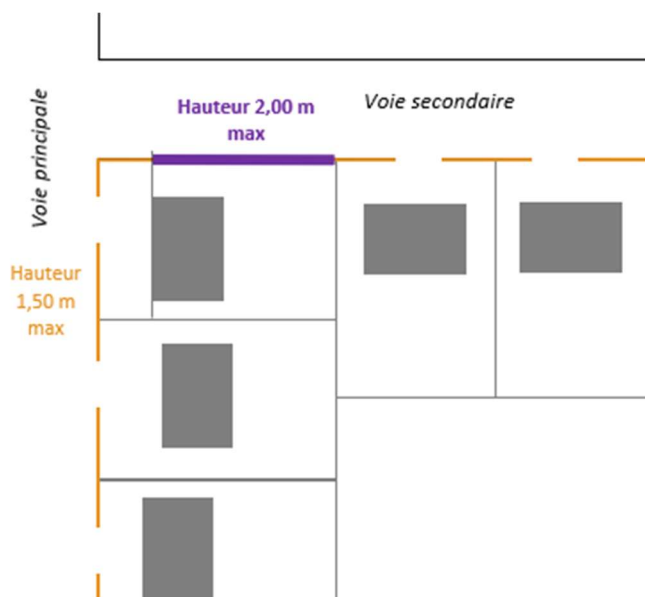
1. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un dispositif à clairevoie.
- D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie.
- D'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à clairevoie.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) ne devra pas excéder 2 mètres. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.



*Hauteur des clôtures des parcelles à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile*

2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

#### Clôtures en limite séparative

1. La hauteur absolue des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

#### Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### ARTICLE U5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

### ARTICLE U6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
<b>Habitation</b>	
Logement	2 places de stationnement voiture par logement créé
Hébergement	1 place de stationnement voiture pour 10 lits
<b>Commerce et activités de services</b>	
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
Restauration	1 place de stationnement voiture pour 10 m <sup>2</sup> de salle
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas de prescription
Hôtels	1 place de stationnement voiture par chambre
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pas de prescription
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pas de prescription
Salles d'art et de spectacles	Pas de prescription
Équipements sportifs	Pas de prescription
Autres équipements recevant du public	Pas de prescription
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
Entrepôt	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
Bureau	1 place de stationnement voiture pour 30 m <sup>2</sup>
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Pas de prescription

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **ARTICLE U7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **ARTICLE U7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **ARTICLE U7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Corresponde à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

### **ARTICLE U8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **ARTICLE U8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public présent dans le domaine public au droit de la parcelle. En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

## **ARTICLE U8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

## **ARTICLE U8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE U9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## CHAPITRE 2 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

### Vocation de la zone

La zone UE correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics.

### Secteurs de zone

La zone UE ne comporte pas de secteur.

### Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

**Cette zone peut être concernée par le Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de la Rosselle. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Le plan des secteurs concernés ainsi que le règlement du PPRi sont joints en annexes du PLU.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE UE1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

#### ARTICLE UE1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole		<b>X</b>	
	Exploitation forestière		<b>X</b>	
<b>Habitation</b>				
	Logement		<b>X</b>	
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros		<b>X</b>	
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>	

UE	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>				
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

**ARTICLE UE1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.

- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

#### Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

## **ARTICLE UE2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **ARTICLE UE2-1 | MIXITE SOCIALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UE2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

## **ARTICLE UE3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

### **ARTICLE UE3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de prescription

### **ARTICLE UE3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **Prescriptions générales**

1. Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
2. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.

**ARTICLE UE3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Pas de prescription

**ARTICLE UE3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

**ARTICLE UE4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE UE4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE UE4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR**

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

**ARTICLE UE5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

**ARTICLE UE6 | STATIONNEMENT**

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

**SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

**ARTICLE UE7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****ARTICLE UE7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

### **ARTICLE UE7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

### **ARTICLE UE8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **ARTICLE UE8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public présent dans le domaine public au droit de la parcelle. En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### **ARTICLE UE8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière

d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

### **ARTICLE UE8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE UE9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## CHAPITRE 3 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH

### Vocation de la zone

La zone UH correspond à de l'habitat isolé hors trame urbaine.

### Secteurs de zone

La zone UH ne comporte pas de secteur.

### Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

**Cette zone peut être concernée par le Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de la Rosselle. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Le plan des secteurs concernés ainsi que le règlement du PPRi sont joints en annexes du PLU.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE UH1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

#### ARTICLE UH1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UH	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole		<b>X</b>	
	Exploitation forestière		<b>X</b>	
<b>Habitation</b>				
	Logement	<b>X</b>		
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros		<b>X</b>	
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		

UH	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>				
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

**ARTICLE UE1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.

- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

**ARTICLE UH2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**ARTICLE UH2-1 | MIXITE SOCIALE**

Pas de prescription.

**ARTICLE UH2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE**

Pas de prescription.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

**ARTICLE UH3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

**ARTICLE UH3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Constructions principales et installations**

Les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum du domaine public existant ou à créer.

**Annexes des constructions principales**

1. Les annexes et piscines devront être édifiés à 5 mètres minimum du domaine public existant ou à créer.
2. Les abris de jardin ne pourront pas s'implanter en avant de la construction principale.

### Prescriptions générales

1. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE UH3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### Constructions principales et installations

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

#### Annexes des constructions principales

1. Les abris de jardins devront être édifiés en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.
2. Les autres constructions annexes (y compris piscines) devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### Prescriptions générales

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la frontière, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière. Le recul de 10 mètres est reporté au plan de règlement graphique.
2. Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE UH3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

1. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UH3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Constructions principales**

La hauteur maximale ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

##### **Garages isolés**

La hauteur totale des garages isolés ne devra pas excéder 4 mètres.

##### **Annexes des constructions principales**

La hauteur totale des autres constructions annexes (y compris abris de jardin) ne devra pas excéder 3 mètres.

##### **Prescriptions générales**

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UH4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

##### **ARTICLE UH4-1 | EMPRISE AU SOL**

##### **Constructions principales**

L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes est limitée à 30% de l'emprise de chaque construction mesurée à la date d'opposabilité du PLU.

##### **Garages isolés et carports**

L'emprise au sol des garages isolés et carports est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière, constructions existantes comprises.

##### **Abris de jardin**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m<sup>2</sup> par unité foncière, constructions existantes comprises.

##### **Annexes des constructions principales**

L'emprise au sol totale des autres constructions annexes est limitée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

### Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

#### **ARTICLE UH4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR**

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

#### **ARTICLE UH4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

##### Constructions principales

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge à brun) ainsi que ceux présentant des tons gris anthracite et noir.

Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

##### Annexes des constructions principales

La couleur de la toiture des garages annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale située sur la même unité foncière.

Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, aux vérandas et aux carports non couverts de tuiles.

##### Dispositifs de production d'énergie solaire

###### **Construction à toit à pans :**

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

###### **Construction à toit plat :**

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

### Prescriptions générales

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UH4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

### Constructions principales

#### Aspect des façades

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

#### Huisseries

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les caissons de volets roulants extérieurs ne devront pas être positionnés hors du tableau de la fenêtre.

### Annexes des constructions

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UH4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

### Clôtures en limite du domaine public

1. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un dispositif à clairevoie.
- D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie.
- D'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à clairevoie.

Cet article pourra être adapté pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies sous réserve de garantir la sécurité routière.

2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

### Clôtures en limite séparative

1. La hauteur absolue des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

### Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### ARTICLE UH5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

#### ARTICLE UH6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
<b>Habitation</b>	
Logement	2 places de stationnement voiture par logement créé

### SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### ARTICLE UH7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### ARTICLE UH7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

### **ARTICLE UH7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

### **ARTICLE UH8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **ARTICLE UH8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public présent dans le domaine public au droit de la parcelle. En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### **ARTICLE UH8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

### **ARTICLE UH8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE UH9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UJ

### Vocation de la zone

La zone UJ correspond aux secteurs de jardins situées à l'arrière de constructions principales.

### Secteurs de zone

La zone UJ ne comporte pas de secteur.

### Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

**Cette zone peut être concernée par le Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de la Rosselle. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Le plan des secteurs concernés ainsi que le règlement du PPRi sont joints en annexes du PLU.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE UJ1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

#### ARTICLE UJ1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UJ	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole		<b>X</b>	
	Exploitation forestière		<b>X</b>	
<b>Habitation</b>				
	Logement	<b>X</b>		Seuls sont autorisés uniquement les annexes et les piscines liés à une construction principale et à condition d'être implantés sur la même unité foncière que ladite construction.
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros		<b>X</b>	

UJ	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>				
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### **ARTICLE UJ1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.

- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

## **ARTICLE UJ2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **ARTICLE UJ2-1 | MIXITE SOCIALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UJ2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

## **ARTICLE UJ3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

### **ARTICLE UJ3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les annexes et piscines devront être édifiés à 5 mètres minimum du domaine public existant ou à créer.

#### **Prescriptions générales**

1. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE UJ3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les abris de jardins devront être édifiés en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.
2. Les autres constructions annexes (y compris piscines) devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

#### **Prescriptions générales**

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la frontière, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière. Le recul de 10 mètres est reporté au plan de règlement graphique.

2. Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE UJ3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Pas de prescription

### **ARTICLE UJ3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Garages isolés**

La hauteur totale des garages isolés ne devra pas excéder 4 mètres.

#### **Annexes des constructions principales**

La hauteur totale des autres constructions annexes (y compris abris de jardin) ne devra pas excéder 3 mètres.

#### **Prescriptions générales**

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit au polygone d'implantation.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UJ4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **ARTICLE UJ4-1 | EMPRISE AU SOL**

#### **Garages isolés et carports**

L'emprise au sol des garages isolés et carports est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière, constructions existantes comprises.

**Abris de jardin**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m<sup>2</sup> par unité foncière, constructions existantes comprises.

**Annexes des constructions principales**

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup> sur la partie de l'unité foncière ou du lot classée en UJ, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

**Prescriptions générales**

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

**ARTICLE UJ4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR**

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

**ARTICLE UJ4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS****Constructions principales**

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge à brun) ainsi que ceux présentant des tons gris anthracite et noir.

Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

**Annexes des constructions principales**

La couleur de la toiture des garages annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale située sur la même unité foncière.

Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, aux vérandas et aux carports non couverts de tuiles.

**Dispositifs de production d'énergie solaire****Construction à toit à pans :**

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

**Construction à toit plat :**

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

### Prescriptions générales

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UJ4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

### Constructions principales

#### Aspect des façades

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

#### Huisseries

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les caissons de volets roulants extérieurs ne devront pas être positionnés hors du tableau de la fenêtre.

### Annexes des constructions

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UJ4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

### Clôtures en limite du domaine public

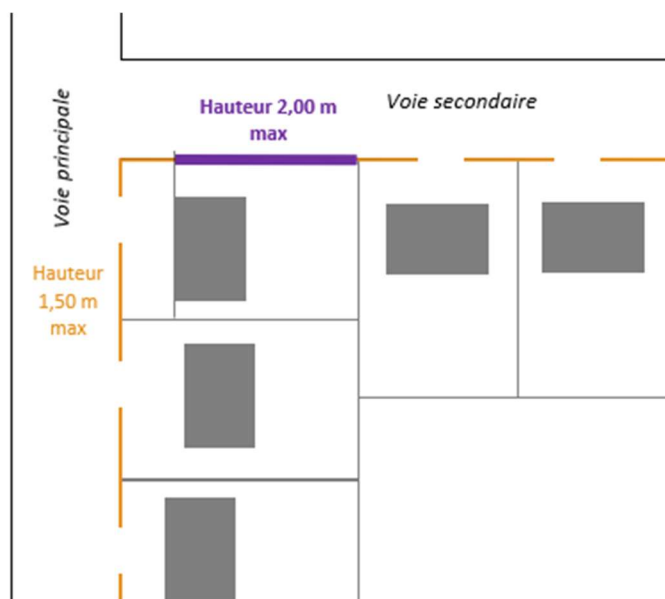
1. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un dispositif à clairevoie.
- D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie.
- D'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à clairevoie.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) ne devra pas excéder 2 mètres. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.



*Hauteur des clôtures des parcelles à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile*

2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

#### Clôtures en limite séparative

1. La hauteur absolue des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

#### Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### ARTICLE UJ5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

### ARTICLE UJ6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UJ7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **ARTICLE UJ7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **ARTICLE UJ7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Corresponde à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

### **ARTICLE UJ8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **ARTICLE UJ8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public présent dans le domaine public au droit de la parcelle. En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

## **ARTICLE UJ8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

## **ARTICLE UJ8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE UJ9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

## CHAPITRE 5 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

### Vocation de la zone

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques.

### Secteurs de zone

La zone UX ne comporte pas de secteur.

### Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

**Cette zone peut être concernée par le Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de la Rosselle. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Le plan des secteurs concernés ainsi que le règlement du PPRi sont joints en annexes du PLU.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE UX1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

#### ARTICLE UX1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

UX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole		<b>X</b>	
	Exploitation forestière		<b>X</b>	
<b>Habitation</b>				
	Logement		<b>X</b>	
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		

UX	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>				
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

### **ARTICLE UX1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.
- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.

- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

## ARTICLE UX2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### ARTICLE UX2-1 | MIXITE SOCIALE

Pas de prescription.

### ARTICLE UX2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

## ARTICLE UX3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

### ARTICLE UX3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf mention contraire inscrite au plan de règlement., les façades des constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum du domaine public existant ou à créer.

#### **Prescriptions générales**

1. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### ARTICLE UX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### **Constructions principales et installations**

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

#### **Annexes des constructions principales**

Les abris de jardins devront être édifiés en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les autres constructions annexes (y compris piscines) devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **Prescriptions générales**

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la frontière, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière. Le recul de 10 mètres est reporté au plan de règlement graphique.
2. Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE UX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

1. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE UX3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère.

### **Prescriptions générales**

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, la hauteur peut être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UX4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE UX4-1 | EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

### ARTICLE UX4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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

#### **ARTICLE UX4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UX4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UX4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES**

1. La hauteur des maçonneries est limitée à 1,00 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un dispositif à clairevoie.
- D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie.
- D'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif à clairevoie.

2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

#### **Prescriptions générales**

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UX5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

## ARTICLE UX6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
<b>Commerce et activités de services</b>	
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
Commerce de gros	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Industrie	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
Entrepôt	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
Bureau	1 place de stationnement voiture pour 30 m <sup>2</sup>

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### ARTICLE UX7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ARTICLE UX7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue

- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

### **ARTICLE UX7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Corresponde à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

### **ARTICLE UX8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **ARTICLE UX8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public présent dans le domaine public au droit de la parcelle. En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### **ARTICLE UX8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

### **ARTICLE UX8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE UX9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

---

## **TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---

## CHAPITRE 6 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

### Vocation de la zone

La zone 1AU correspond au secteur d'urbanisation future.

### Secteurs de zone

La zone 1AU ne comporte pas de secteur

### Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

**Cette zone peut être concernée par le Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de la Rosselle. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Le plan des secteurs concernés ainsi que le règlement du PPRi sont joints en annexes du PLU.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE 1AU1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

#### ARTICLE 1AU1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1AU	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole		<b>X</b>	
	Exploitation forestière		<b>X</b>	
<b>Habitation</b>				
	Logement	<b>X</b>		
	Hébergement	<b>X</b>		
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros		<b>X</b>	
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		

1AU	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>				
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Constructions limitées :

Les constructions autorisées ne doivent pas :

- Entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

**ARTICLE 1AU1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

- Aménagement d'un terrain pour résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs.

- Terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Parcs d'attractions.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Activité de caravanage.
- Carrières et exploitation du sous-sol.
- Stockage de matériaux à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois).
- Affouillements et exhaussements non liés aux constructions et occupations du sol autorisées.
- Dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagers) non liés à une activité autorisée.

Usages et affectations des sols et types d'activité limités :

Les activités autorisées ne doivent pas :

- Entraîner de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Générer de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
- Aggraver les dangers et nuisances éventuels.

**ARTICLE 1AU2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**ARTICLE 1AU2-1 | MIXITE SOCIALE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE**

Pas de prescription.

**SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

**ARTICLE 1AU3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

**ARTICLE 1AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Constructions principales et installations**

Les façades des constructions principales devront être édifiées en recul de 5 mètres minimum du domaine public existant ou à créer.

**Annexes des constructions principales**

1. Les annexes et piscines devront être édifiés à 5 mètres minimum du domaine public existant ou à créer.
2. Les abris de jardin ne pourront pas s'implanter en avant de la construction principale.

### Prescriptions générales

1. Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, cet article ne s'applique qu'à une seule voie à condition de ne pas porter atteinte aux conditions de sécurité.
2. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE 1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### Constructions principales et installations

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une des limites séparatives doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

#### Annexes des constructions principales

Les abris de jardins devront être édifiés en recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les autres constructions annexes (y compris piscines) devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

#### Prescriptions générales

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la frontière, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière. Le recul de 10 mètres est reporté au plan de règlement graphique.
2. Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Des modulations sont possibles dans les espaces densément bâtis. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE 1AU3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

1. Sur une même unité foncière, les constructions principales non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Constructions principales**

La hauteur maximale ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**Garages isolés**

La hauteur totale des garages isolés ne devra pas excéder 4 mètres.

**Annexes des constructions principales**

La hauteur totale des autres constructions annexes (y compris abris de jardin) ne devra pas excéder 3 mètres.

**Prescriptions générales**

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE 1AU4-1 | EMPRISE AU SOL****Constructions principales**

Pas de prescription

**Garages isolés et carports**

L'emprise au sol des garages isolés et carports est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière ou lot, constructions existantes comprises.

**Abris de jardin**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m<sup>2</sup> par unité foncière ou lot, constructions existantes comprises.

**Annexes des constructions principales**

L'emprise au sol totale des autres constructions annexes est limitée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière ou lot, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

**Prescriptions générales**

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

**ARTICLE 1AU4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE 1AU4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions principales**

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge à brun) ainsi que ceux présentant des tons gris anthracite et noir.

Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

### **Annexes des constructions principales**

La couleur de la toiture des garages annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale située sur la même unité foncière.

Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, aux vérandas et aux carports non couverts de tuiles.

### **Dispositifs de production d'énergie solaire**

#### **Construction à toit à pans :**

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

#### **Construction à toit plat :**

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

### **Prescriptions générales**

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 1AU4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions principales**

#### **Aspect des façades**

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

#### **Huisseries**

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les caissons de volets roulants extérieurs ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

### Annexes des constructions

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### Prescriptions générales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE 1AU4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

### Clôtures en limite du domaine public

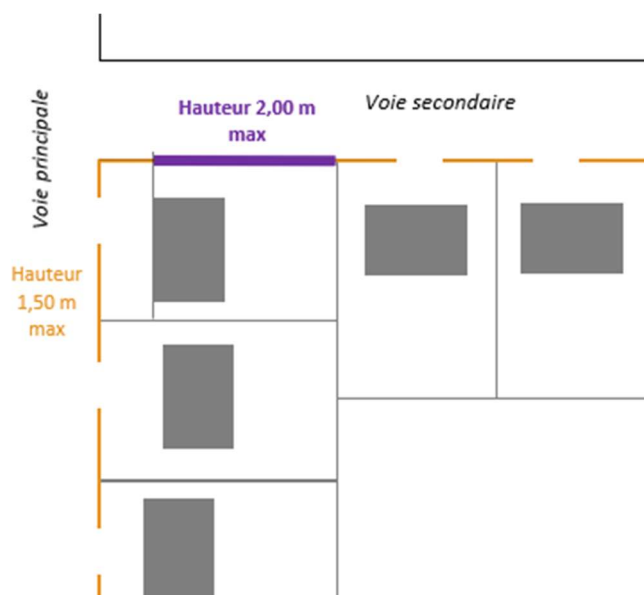
1. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un dispositif à clairevoie.
- D'une haie végétale, éventuellement doublée d'un dispositif à clairevoie.
- D'une maçonnerie surmontée ou non d'un dispositif plein ou à clairevoie.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile :

La hauteur totale de la clôture sur rue implantée sur la ou les voie(s) secondaire(s) ne devra pas excéder 2 mètres. La hauteur des maçonneries est limitée à 0,80 mètre.



*Hauteur des clôtures des parcelles à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile*

2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

### Clôtures en limite séparative

1. La hauteur absolue des clôtures est limitée à 2 mètres.
2. L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.
3. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

### Prescriptions générales

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### ARTICLE 1AU5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

### ARTICLE 1AU6 | STATIONNEMENT

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. Sauf mention contraire, les règles de stationnement s'appliquent aux nouvelles constructions ; aux extensions des constructions existantes, au changement de destination ou d'affectation.

Sous-destination	Prescription
<b>Habitation</b>	
Logement	2 places de stationnement voiture par logement créé
Hébergement	1 place de stationnement voiture pour 10 lits
<b>Commerce et activités de services</b>	
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement voiture pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Pas de prescription
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pas de prescription

Sous-destination	Prescription
Salles d'art et de spectacles	Pas de prescription
Équipements sportifs	Pas de prescription
Autres équipements recevant du public	Pas de prescription
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>	
Bureau	1 place de stationnement voiture pour 30 m <sup>2</sup>

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AU7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### ARTICLE 1AU7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### ARTICLE 1AU7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

## **ARTICLE 1AU8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **ARTICLE 1AU8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public présent dans le domaine public au droit de la parcelle. En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

### **ARTICLE 1AU8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

### **ARTICLE 1AU8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

**ARTICLE 1AU9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

---

## **TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## CHAPITRE 7 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

### Vocation de la zone

La zone A correspond à l'espace agricole.

### Secteurs de zone

La zone A ne comporte pas de secteur.

### Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

**Cette zone peut être concernée par le Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de la Rosselle. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Le plan des secteurs concernés ainsi que le règlement du PPRi sont joints en annexes du PLU.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE A1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

#### **ARTICLE A1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

A	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole	<b>X</b>		
	Exploitation forestière		<b>X</b>	
<b>Habitation</b>				
	Logement		<b>X</b>	
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	Restauration		<b>X</b>	
	Commerce de gros		<b>X</b>	
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>	

<b>A</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Interdit</b>	<b>Limité</b>
	Hôtels		<b>X</b>	
	Autres hébergements touristiques		<b>X</b>	
	Cinéma		<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		<b>X</b>	
	Salles d'art et de spectacles		<b>X</b>	
	Équipements sportifs		<b>X</b>	
	Lieux de culte		<b>X</b>	
	Autres équipements recevant du public		<b>X</b>	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>				
	Industrie		<b>X</b>	
	Entrepôt		<b>X</b>	
	Bureau		<b>X</b>	
	Centre de congrès et d'exposition		<b>X</b>	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		<b>X</b>	

### **ARTICLE A1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

Tous les usages et affectations des sols et types d'activité sont interdits à l'exception de :

- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
  - o Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - o Des fouilles archéologiques ;
  - o Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - o La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs de prévention de risques.

## **ARTICLE A2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **ARTICLE A2-1 | MIXITE SOCIALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE A2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **ARTICLE A3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE A3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales, ni à moins de 75 mètres de l'axe des routes classées à grandes circulation et à 100 mètres de l'axe des autoroutes.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE A3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la frontière, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière. Le recul de 10 mètres est reporté au plan de règlement graphique.
2. Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.

5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE A3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

#### **Annexes des logements de gardiennage**

Les constructions annexes des logements gardiennage devront être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

### **ARTICLE A3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Constructions agricoles**

Pas de prescription

#### **Constructions principales à usage de logement de gardiennage**

La hauteur maximale ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

#### **Garages isolés des logements de gardiennage**

La hauteur totale des garages isolés ne devra pas excéder 4 mètres.

#### **Annexes des logements de gardiennage**

La hauteur totale des autres constructions annexes (y compris abris de jardin) ne devra pas excéder 3 mètres.

#### **Prescriptions générales**

1. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE A4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **ARTICLE A4-1 | EMPRISE AU SOL**

#### **Constructions agricoles et logements de gardiennage**

Pas de prescription

#### **Garages isolés et carports des logements de gardiennage**

L'emprise au sol des garages isolés et carports est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière ou lot, constructions existantes comprises.

### Abris de jardin des logements de gardiennage

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m<sup>2</sup> par unité foncière ou lot, constructions existantes comprises.

### Annexes des logements de gardiennage

L'emprise au sol totale des autres constructions annexes est limitée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière ou lot, constructions existantes comprises.

Cette prescription ne s'applique pas aux piscines.

### Prescriptions générales

L'emprise au sol ne tient pas compte du débord classique de toiture.

## **ARTICLE A4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR**

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

### **ARTICLE A4-2-1 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

#### Constructions principales à usage de logement de gardiennage

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (coloris mat, de couleur rouge à brun) ainsi que ceux présentant des tons gris anthracite et noir.

Cette prescription ne s'applique pas aux vérandas, aux fenêtres de toits, aux installations nécessaires aux énergies renouvelables, aux tuiles solaires et aux toits plats.

#### Annexes des logements de gardiennage

La couleur de la toiture des garages annexes devra être identique à la couleur de la toiture de la construction principale située sur la même unité foncière.

Cette prescription ne s'applique pas aux abris de jardin, aux vérandas et aux carports non couverts de tuiles.

#### Dispositifs de production d'énergie solaire des logements de gardiennage

##### Construction à toit à pans :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent respecter la pente de la toiture sur laquelle ils s'implantent sans inclinaison. Elles pourront s'implanter en surimposition de la couverture dans un maximum de 20 cm, épaisseur du dispositif comprise.

##### Construction à toit plat :

Les installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) peuvent s'implanter en présentant une inclinaison.

### Prescriptions générales

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A4-2-2 | CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**

### **Constructions principales à usage de logement de gardiennage**

#### **Aspect des façades**

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les architectures étrangères à la région sont interdites.

#### **Huisseries**

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les caissons de volets roulants extérieurs ne devront pas être positionnés en saillie de la façade.

### **Annexes des logements de gardiennage**

1. L'emploi de couleurs criardes est interdit.
2. Les constructions annexes sommaires ou réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

### **Prescriptions générales**

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront impérativement être recouverts.

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux équipements, infrastructures et superstructures d'intérêt collectif, aux édifices monumentaux et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE A4-2-3 | CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES**

Pas de prescription

## **ARTICLE A5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

## **ARTICLE A6 | STATIONNEMENT**

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux

imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **ARTICLE A7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **ARTICLE A7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **ARTICLE A7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

### **ARTICLE A8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **ARTICLE A8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public présent dans le domaine public au droit de la parcelle. En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### **ARTICLE A8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

##### **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

#### **ARTICLE A8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

#### **ARTICLE A9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

---

## **TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## CHAPITRE 8 : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N et aux secteurs Ne, NF et NP

### Vocation de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels.

### Secteurs de zone

La zone N comporte les secteurs :

- Secteur Ne : équipements publics
- Secteur NF : forêt
- Secteur NP : aire de stationnement

### Risques et servitudes

Cette zone peut être concernée par des servitudes et des risques naturels ou technologiques. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Les documents, règlements et plans sont joints en annexe du PLU.

**Cette zone peut être concernée par le Plan de Prévention des risques Inondation de la Vallée de la Rosselle. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions particulières. Le plan des secteurs concernés ainsi que le règlement du PPRi sont joints en annexes du PLU.**

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE N1 | CONSTRUCTIONS, USAGES ET ACTIVITÉS INTERDITS OU LIMITES

#### ARTICLE N1-1 | DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

N	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Limité
<b>Exploitation agricole et forestière</b>				
	Exploitation agricole		<b>X</b>	
	Exploitation forestière		<b>X</b>	
<b>Habitation</b>				
	Logement		<b>X</b>	
	Hébergement		<b>X</b>	
<b>Commerce et activités de services</b>				
	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	Restauration		<b>X</b>	

<b>N</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Interdit</b>	<b>Limité</b>
	Commerce de gros		<b>X</b>	
	Activités ou services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>X</b>	
	Hôtels		<b>X</b>	
	Autres hébergements touristiques		<b>X</b>	
	Cinéma		<b>X</b>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		<b>X</b>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés en Ne.  Dans la zone N et les secteurs NF, NP : Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		<b>X</b>	
	Salles d'art et de spectacles		<b>X</b>	
	Équipements sportifs		<b>X</b>	
	Lieux de culte		<b>X</b>	
	Autres équipements recevant du public		<b>X</b>	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire</b>				
	Industrie		<b>X</b>	
	Entrepôt		<b>X</b>	
	Bureau		<b>X</b>	
	Centre de congrès et d'exposition		<b>X</b>	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		<b>X</b>	

## **ARTICLE N1-2 | USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS**

Usages et affectations des sols et types d'activité interdits :

Tous les usages et affectations des sols et types d'activité sont interdits à l'exception de :

- Les infrastructures routières, de déplacements doux et leurs aménagements.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à :
  - o Une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ;
  - o Des fouilles archéologiques ;
  - o Des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - o La protection des risques et nuisances.
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes.
- Les dispositifs de prévention de risques.

**Dans le secteur NF** sont autorisées également : les aménagements strictement nécessaires à l'entretien de la forêt.

**Dans le secteur NP** sont autorisés également les aires de stationnement et aménagements liés (éclairage, bornes de recharge, ombrière...).

## **ARTICLE N2 | MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **ARTICLE N2-1 | MIXITE SOCIALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N2-2 | MIXITE FONCTIONNELLE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

## **ARTICLE N3 | VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE N3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe d'une voie communale d'un chemin rural, d'une voirie du domaine privé de la commune ou d'une voie privée, ni à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales, ni à moins de 75 mètres de l'axe des routes classées à grandes circulation et à 100 mètres de l'axe des autoroutes.
2. En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
3. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent

s'implanter en mitoyenneté ou en recul des voies et emprises publiques, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE N3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre de la frontière, les nouvelles constructions sont interdites à l'exception des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 50 cm de la frontière. Le recul de 10 mètres est reporté au plan de règlement graphique.
2. Dans une largeur de 6 mètres de part et d'autre des limites extérieures du lit mineur des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits. Cette prescription s'applique selon la réalité du terrain.
3. Aucune construction n'est autorisée dans la zone de recul de la forêt identifiée au plan de règlement graphique.
4. Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation peuvent déroger aux prescriptions de l'article.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles de l'article, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction, sans jamais aggraver la situation initiale.
6. Les équipements d'intérêt collectif, services publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives, en fonction de leur nature et de leurs besoins.

### **ARTICLE N3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Pas de prescription

### **ARTICLE N3-4 | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

## **ARTICLE N4 | QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE N4-1 | EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

### **ARTICLE N4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR**

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

## **ARTICLE N5 | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Cet article ne s'applique pas si l'aménagement se justifie par la prise en compte d'une norme de sécurité ou la gestion d'un risque.

## **ARTICLE N6 | STATIONNEMENT**

Les places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et usages et affectation de sols doivent être assurées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés, traités en matériaux perméables et stabilisés. Des matériaux imperméables pourront être utilisés pour l'aménagement des places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **ARTICLE N7-1 | CONDITIONS D'ACCÈS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes

Les accès sur les routes départementales et autoroutières sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

#### **ARTICLE N7-2 | CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre à la destination de la construction,
- Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé de tous les véhicules (y compris secours et services publics).

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

## **ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **ARTICLE N8-1 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée indépendamment au réseau public présent dans le domaine public au droit de la parcelle. En cas d'absence de réseau, une extension devra être réalisée à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

Les branchements sont réalisés selon la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

### **ARTICLE N8-2 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public si celui-ci est mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique justifiée de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées sous condition de respecter les prescriptions du service en termes de quantité, de débit et de qualité (rétention à la parcelle).

### **ARTICLE N8-3 | CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE**

Les nouvelles installations en matière de réseaux d'électricité doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE N9 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour assurer le branchement au réseau de fibre optique.

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de fibre optique et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs de téléphone, de fibre optique et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

---

## **GLOSSAIRE**

---

**Abri de jardin :**

Construction destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin et de la piscine.

**Accès :**

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**Acrotère :**

Muret en partie sommitale de la façade, qui borde généralement les toitures plates ou les toitures terrasses en architecture moderne et qui comporte le relevé d'étanchéité.

**Affouillement :**

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Alignement :**

Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

**Annexe :**

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et qui peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (exemples : garage, bûcher, équipement technique, transformateur, piscine et local lié à la piscine). Si elle n'est pas accolée à la construction principale, son éloignement avec la construction principale doit être restreint.

Les vérandas qui couvrent les piscines sont considérées comme des annexes.

**Attique :**

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Bâtiment :**

Construction couverte et close.

**Caravanage :**

Activité consistant à vivre au plein air dans une caravane, un camping-car ou toute autre forme d'hébergement automobile.

**Carport :**

Abri automobile couvert mais ouvert sur les côtés, dont la structure repose sur des poteaux et qui permet de garer un ou plusieurs véhicules pour les protéger des aléas climatiques et des intempéries. C'est une alternative au garage classique.

**Clairevoie :**

Clôture, ou garde-corps formé de panneaux ou de barreaux espacés et laissant le jour pénétrer entre eux.

**Construction :**

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante :**

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

**Construction principale :**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important en termes de volume dans un ensemble de constructions.

**Cours d'eau :**

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année.

L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

*(Article L215-7-1 du Code de l'Environnement)*

**Destination des bâtiments :**

Correspond à ce pourquoi une construction est érigée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien (permis de construire ou déclaration préalable selon le cas).

**Décrochement :**

Partie d'une façade ou d'un mur située en retrait ou en saillie par rapport à l'ensemble de la construction.

**Édicule :**

Petite construction d'agrément érigée dans les parcs et jardins, d'emploi et de statut variés (abri, cabane, chalet, gloriette, guérite, kiosque,...).

**Égout de toiture :**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

**Emprise au sol :**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Équipement public :**

Ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin (écoles, collèges, terrains de sports). La notion d'équipement collectif prend en compte les équipements publics et privés rendant un service à caractère collectif.

**Espace libre :**

Espace correspondant à la surface du terrain nu non occupé par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

**Exhaussement :**

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Extension :**

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

**Façade :**

Ensemble des parois extérieures d'une construction hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Façade principale :**

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

**Faîtage :**

Le faitage se définit comme la ligne de crête du point haut d'un pan de toiture.

**Habitation légère de loisirs :**

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à destination de loisirs.

**Hauteur :**

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

**Immeuble collectif :**

Immeuble comportant plusieurs logements et comportant des espaces communs.

**Limites séparatives :**

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

**Logements de fonction :**

Logement attribué à un agent public ou à un employé en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

**Marge de recul :**

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

**Mixité fonctionnelle :**

Pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports,...) sur un même espace (quartier, lotissement ou immeuble).

**Mixité sociale :**

Consiste, au sein d'une zone géographique donnée, à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer, ou de cohabiter.

**Nu de la façade :**

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

**Piscine :**

Construction d'un bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade. La piscine peut être couverte ou non par un rideau, un abri coulissant... Les vérandas qui couvrent les piscines sont considérées comme des annexes.

**Saillie :**

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

**Terrasse tropézienne (ou terrasse de toit) :**

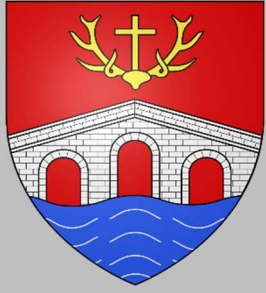
Terrasse accessible que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.

**Unité foncière :**

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie publique :**

Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. À ne pas confondre avec l'emprise publique qui correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.





COMMUNE DE ROSBRUCK (57)

RÉVISION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1 – Emplacements réservés et Éléments protégés.



<i>Dossier approuvé</i>	
Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2026 portant approbation de la révision du PLU.	<i>Le Maire,</i>  

## SOMMAIRE

---

1. Emplacements réservés.....	3
2. Éléments protégés.....	4

## 1. EMBLEMENTS RÉSERVÉS




---

Numéro	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'un accès viaire	160 m <sup>2</sup>	Commune

## 2. ÉLÉMENTS PROTÉGÉS

### Éléments bâtis

Éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Numéro	Description	Photo	Localisation
<b>b1</b>	Monument aux Morts		Rue de l'École
<b>b2</b>	Monument		Rue Nationale
<b>b3</b>	Tombe des Uhlans		Rue du Herapel
<b>b4</b>	Grotte		Rue Houchard
<b>b5</b>	Calvaire		Rue Nationale