



PLU

- Commune de Jeanménil

département des Vosges

REGLEMENT ECRIT

Historique de l'évolution du PLU :

- Elaboration du PLU approuvée le 18 novembre 2004.
- Modification n°1 du PLU approuvée le 07 mars 2008.
- Modification n°2 du PLU approuvée le 11 septembre 2012.
- Révision Simplifiée du PLU approuvée le 11 septembre 2012.
 - Modification n°3 du PLU approuvée le 15 janvier 2019.
 - Modification n°4 du PLU approuvée le 19 novembre 2019.
- Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU "Extension de la société Egger" approuvée le 19 novembre 2019.
 - Modification n°5 du PLU approuvée le 27 mai 2024.
- Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU "Extension de l'entp. ROBIN PL" approuvée le 27 mai 2024.



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
09 79 05 77 46 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Pour plus de lisibilité, les corrections apportées dans le règlement écrit suite :

- à la Modification n°4 du PLU figurent en couleur bleue dans le texte.

- à la Déclaration de Projet - Entp. ROBIN PL - emportant modification du PLU figurent en couleur rouge dans le texte.

Jeanménil

Département des Vosges

règlement du PLU



Seconde modification du PLU en date du 11 octobre 2012



Aménagement du territoire et Urbanisme

115 rue d'Alsace 88100 SAINT-DIE-DES-VOSGES
téléphone : 03-29-56-07-59

Mairie
51 rue du Moulin
88700 JEANMENIL



SOMMAIRE



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES7

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES11

Chapitre 1 : zone UA13

Chapitre 2 : zone UB21

Chapitre 3 : zone UL29

Chapitre 4 : zone UE 35

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER41

Chapitre 1 : zone AU 43

Chapitre 2 : zone AUE51

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE57

Chapitre 1 : zone A59

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE65

Chapitre 1 : zone N.....67

Chapitre 2 : zone NC.....73

ANNEXES79

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de JEANMÉNIL, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols. S'y ajoutent les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
 - la zone UA,
 - la zone UB,
 - la zone UL,
 - la zone UE,
- 3.2 Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
 - la zone AU,
 - la zone AUL.
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
 - la zone A

- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
- la zone N, comprenant un sous-secteur **NE, NE, NL, NS**, -la zone NC

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre le centre-village de JEANMÉNIL et le Hameau de Fraispertuis, caractérisé par un bâti marqué par les reconstructions d'après-guerre édifiées majoritairement le long de la Route Départementale 32. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques.

La conservation et l'affirmation de ce caractère de mixité constituent un objectif d'aménagement pour la zone UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature, dont les silos à voitures - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.

1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes hors abris;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.
- 2.3 Les installations et travaux divers sont soumis à l'application des articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.4 L'extension (ou constructions à proximité de bâtiments d'exploitations agricoles existants au moment de l'approbation du P.L.U.) de bâtiments ou installations destinées à l'activité agricole.
- 2.5 La reconstruction après démolition d'un bâtiment est autorisée, nonobstant les articles UA 6 à UA 9, en cas d'implantation à l'identique à la condition que les équipements communaux suivants existent : voirie réseaux d'eau potable et électricité.***

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

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

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

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une emprise publique ou privée sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux. La localisation des accès peut être imposée et définie de manière précise pour des raisons de sécurité.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.1 Les voies de desserte présenteront une largeur de plate-forme minimale de 6 mètres. Toutefois, pour les voies desservant moins de 4 logements, la largeur minimale de plate-forme sera de 5 mètres.

3.2.2 Les impasses déservant plus de deux constructions comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 7 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans l'impossibilité de se raccorder au réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tous secteurs, hors UAa et UAa1

- 6.1 L'implantation des bâtiments respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contiguës ; en cas de retrait différent, l'implantation pourra respecter le retrait le plus important.
- 6.2 S'il n'y a pas de bâti sur les parcelles contiguës, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de toute voie.

En UAa et UAa1 uniquement

- 6.1 *L'implantation des bâtiments respectera un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la Route Départementale 32***

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 3 mètres, toutefois la construction sur limite de propriété est autorisée.
- 7.2 Cette distance est portée à 10 mètres au minimum en limite avec les zones UE et AUE. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

UA9 : Emprise au sol

Néant

UA10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur sera inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté et en bordure de la même voie.

En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments collectifs sera de 12 m à l'égout de toiture.

Cas Particuliers :

- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements des façades et les teintes de ravalement extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Le nombre de pans et la pente des toitures des constructions principales seront ceux rencontrés dans les bâtiments traditionnels du village, sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 30° et supérieure à 45°. Les toitures recevront une couverture de tuiles ou autre matériel de qualité, de teinte rouge, rouge vieilli à noire.

11.3.2 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.3.3 Toutefois, 30% maximum de la toiture des constructions principales pourra être traitée en toit terrasse, attique, toit plat, etc. Cette surface est calculée par rapport à l'emprise au sol projetée de la toiture.

Les toitures à un pan et les toits plats sont autorisés pour les annexes.

11.3.4 Pour les constructions principales, des toitures de forme (et notamment des toitures à un pan), d'aspect et de matériaux différents peuvent néanmoins être admises dans le cas de projets architecturaux innovants et respectueux du site et de l'environnement. Les panneaux solaires seront acceptés en couverture.

11.4 : Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1.5 mètres. L'utilisation de plantations caduques est préconisée, privilégiant le recours aux essences locales.

11.4.2 Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1.5. mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0.5 mètres et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50.

11.4.3 Les clôtures seront traitées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions. Leur hauteur sera comprise entre 1.2 et 2 mètres et elles seront constituées de haies de feuillus caduques, éventuellement doublées d'une clôture ou d'un grillage dont la hauteur ne pourra être supérieure à celle de la haie. Un recul de 2 mètres sera nécessaire pour la haie et la clôture par rapport à l'emprise publique.

UA12 : Stationnement

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

UA 13 : Espaces libres et plantations,

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

Dans les secteurs UAa et UAa1 uniquement

13.2 Deux arbres à feuilles caduques devront être plantés par unité foncière dans une bande de 15mètres longeant la route départementale 32.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit de zones à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle combinée avec l'accueil d'activités économiques compatibles avec la vocation principale d'habitation constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2 La création d'exploitations agricoles.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.5 La création et l'extension d'étangs.

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

- 2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.3 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.
- 2.4 L'extension des activités agricoles existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.
 - 3.2.1 Les voies de desserte présenteront une largeur de plate-forme minimale de 6 mètres. Toutefois, pour les voies desservant moins de 4 logements, la largeur minimale de plate-forme sera de 5 mètres.
 - 3.2.2 Les impasses déservant plus de deux constructions comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire aura un rayon minimum de 7 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté. Dans les secteurs où le réseau d'assainissement collectif doit être réalisé, les nouvelles constructions devront prévoir un raccordement à ce réseau. Le branchement sur le réseau sera réalisé aux propres frais du bénéficiaire, dès lors qu'il sera construit.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 4 mètres de l'alignement de toute voie.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 3 mètres, toutefois la construction sur limite de propriété est autorisée :
 - pour les annexes ;
 - pour les constructions adossées à une construction déjà édifiée sur la limite séparative.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières des forêts soumises au régime forestier.

7.2. Cette distance est portée à 10 mètres au minimum en limite avec les zones UE et AUE.

UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les unes par rapport aux autres les constructions non contigues doivent respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

UB9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain hors piscine et véranda. L'emprise au sol est portée à 45% de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU l'emprise au sol maximale est de 45% de la superficie du terrain.

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre, dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenues, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

UB10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1 La hauteur sera inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté et en bordure de la même voie.

En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments collectifs sera de 12 m à l'égout de toiture.

Cas Particuliers :

- Les bâtiments existants sur limite peuvent être agrandis sans dépasser la hauteur de l'existant.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

24

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements des façades et les teintes de ravalement extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions principales seront à deux pans et doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles ou autre matériel de qualité, de teinte rouge à noire.

11.3.2 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.3.3 Les toitures à un pan et les toits plats sont autorisés pour les annexes.

11.4 : Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1.5 mètres. L'utilisation de plantations caduques est préconisée.

11.4.2 Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1.5 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0.5 mètres et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50.

11.4.3 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein de pied sans exhaussement étant préconisée.

UB 12 : Stationnement

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 12.2 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 3 - ZONE UL

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone de loisirs accueillant et destinée à accueillir des équipements sportifs, de loisirs et du parc d'activités «Fraisertuis city» pour assurer notamment son développement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UL2.

UL 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions d'équipements culturels, sportifs, de loisirs, de tourisme (y compris d'hébergement touristique et / ou de restauration) ou de services.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UL11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UL 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

3.3 Dans le cas de création de voirie en impasse une zone de retournement d'un rayon minimal de 7 mètres doit être prévu.

UL 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UL 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Toutefois, la construction sur une limite de propriété est autorisée pour les constructions déjà édifiées sur limite séparative.

UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, la construction sur une limite de propriété est autorisée pour les constructions déjà édifiées sur limite séparative.

UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les unes par rapport aux autres les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

8.2 La prise en compte de critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

UL9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

UL10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1 La hauteur maximale constructions sera de 15 m à l'égout de toiture.

10.2 La hauteur pourra être dépassée pour la construction d'équipements de loisirs du Parc de Fraispertuis.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UL11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs en pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et harmonies avec elles.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits, leurs teintes seront de rouge à noire.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'espace ouvert sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

11.4.2 Les clôtures sur rues doivent être constituées de mur, de grilles ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0,5 mètre et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

UL 12 : Stationnement

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

UL 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

CHAPITRE 4 : ZONE UE

Caractère de la zone

Il s'agit de l'extension de la zone industrielle de Rambervillers et quatre zones d'activités à vocation principale artisanale. La pérennité du caractère économique de ces zones est un objectif majeur du P.L.U..

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'activité économique, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, sous réserve que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entraient pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 50% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 80 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.5 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.6 La création de logements d'habitation nécessaires et strictement liés à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.7 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.
- 3.3 Dans le cas de création de voirie en impasse une zone de retournement d'un rayon minimal de 9 mètres doit être prévu.

UE 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
 - 4.1.2 Eau à usage industriel : les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur. Les eaux résiduaires industrielles devront être rendues compatibles par prétraitement, avec les caractéristiques du réseau publics. Toutefois, dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

UE5 : Caractéristiques des terrains

Néant

UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres au minimum en limite avec les zones AU, UA et UB. Toutefois, les bâtiments existants dans la marge de recul pourront être modifiés et même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante (ces extensions ne doivent pas réduire le recul initial).

Toutefois, la construction sur limite de propriété est autorisée sans ouverture donnant sur la parcelle voisine.

UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Les unes par rapport aux autres les constructions non contigües doivent respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Une distance supérieure peut être imposée su les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

UE9 : Emprise au sol

Néant

UE10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur maximale des logements d'habitation nécessaires et strictement liés à l'activité du site sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments à vocation économique n'est pas réglementée.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs en pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et harmonies avec elles.

11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé une haie de plantations visant à diminuer les nuisances avec le voisinage.

UE 12 : Stationnement

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

UE 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles non pourvues des équipements de viabilité interne, mais desservies en leurs abords immédiats. Ces zones sont destinées à être urbanisées dans la mesure où les conditions ci-après sont respectées.

Ces zones sont à vocation essentiellement d'habitation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

- 1.1** *Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.*
- 1.2** *La création d'exploitations agricoles.*
- 1.3** *La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.*
- 1.4** *Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :*
 - *le stationnement de caravanes isolées ;*
 - *les garages collectifs de caravanes ;*
 - *les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;*
 - *les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;*
 - *les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;*
 - *les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.*
- 1.5** *La création et l'extension d'étangs.*

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1** *Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone AU (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes.*

- que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. ou de permis individuels respectant le parti d'aménagement exposé dans le document d'orientations. Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone tel que prévu dans le document d'orientations.
- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie dans le document d'orientations.

2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

2.3 **Sont soumis à autorisation :**

- **les aires de stationnement ouvertes au public,**
- **les aires de jeu et de sport ouvertes au public.**

2.4 **Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.**

2.5 **Les installations linéaires souterraines et les ouvrages techniques liés à celles-ci, ainsi que les modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.**

En AUa uniquement :

2.6 **Toute occupation et utilisation du sol, non mentionnée en AU 1, est autorisée, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :**

- **que l'opération soit cohérente avec le parti d'aménagement exposé au Document d'Orientations d'Aménagement ;**
- **que l'opération soit réalisée au fur et à mesure de l'implantation des réseaux.**

2.7 **Une seule extension de 40 mètres carrés maximum peut être jointe au bâtiment principal.**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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

3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur minimum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

3.3 La création des accès devront systématiquement être optimisé par rapport au enjeux de sécurité routière.

3.4 Dans le cas de création de voirie en impasse une zone de retournement d'un rayon minimal de 7 mètres doit être prévu.

3.5 En AUa:

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés au document des Orientations Particulières d'Aménagement

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

- 4.2 Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- 4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.
En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.
- 4.5 *Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions.*

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

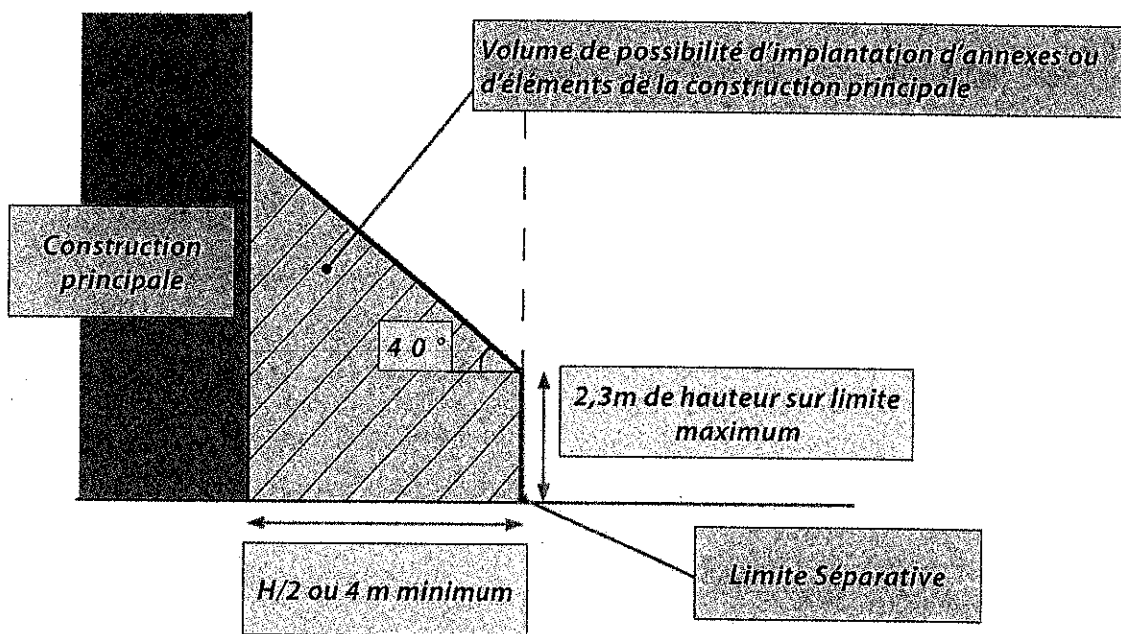
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies, *à l'exception des postes de transformation électrique, dont le recul sera compris entre 0 et 1,5m.*

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.
- 7.2 *Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 minimum des limites séparatives, où sur l'une des deux limites séparatives latérales en cas de projet commun à deux unités foncières (maison jumelée). La distance de 3m est portée à 10m au minimum en limite avec les zones UE et AUE.*

En AUa

- 7.3 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.4 Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 40 m² et des éléments de la constructions principales peuvent être édifiées à un distance inférieure à 4 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la longueur de la construction parrallèle à la limite n'excède pas 8 mètres,
 - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-dessous :



- 7.5 Pour les piscines, la distance devra être de 4 mètres minimum.
- 7.6 Les postes de transformation devront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 1m

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas des travaux de restauration sur le bâti existant ou la construction d'un petit bâtiment hors habitations d'une surface maximum de 40 m².

8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport au plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

AU9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol de ce coefficient est limitée à 30% de la superficie du terrain.

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur maximale des constructions sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments collectifs sera de 12 m à l'égout de toiture.

Cas Particuliers :

- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

AU11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuse du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis, de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins en enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements des façades et les teintes de ravalement extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions principales seront à deux pans et doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teintes rouge terre cuite, rouge vieilli ou d'ardoise. L'acier gris anthracite, le zinc, et d'autres matériaux couleur ardoise sont autorisés.

11.3.2 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.3.3 Les toitures à un pan et les toits plats sont autorisés pour les annexes.

11.4 : Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1.5 mètres. L'utilisation de plantations caduques est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1.5 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur minimale de 0.5 mètres et d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50.

En limite séparative la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage. Côté rue l'emploi du grillage est autorisé mais doit être non visible depuis celle-ci.

11.5 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village

AU12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement, dont une hors garage.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptés pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AU13 : Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces libres n'étant pas affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

En AUa

13.2 Il devra être prévu 1.5 ares d'espaces verts non destinés à de l'accès ou du stationnement par logement.

Section 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU14 : Coefficient d'Occupations du Sol

Non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE AUE

Caractère de la zone

Il s'agit de deux zones à vocation artisanale et industrielle représentant une surface totale proche de 7 hectares, situées pour l'une en prolongement du site d'activité économique de Rambervillers, et l'autre en continuité de la zone d'activité de la Poterie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AUE2.

AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions à usage d'activité économique, industrielle et artisanale ou d'équipements publics, dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
 - a. que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;
 - b. que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
 - c. que les nuisances olfactives et sonores soient limitées au site et n'entrave pas la qualité résidentielle de la commune.
- 2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.3 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

- 2.5 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe AUE11.4.

En secteur AUEa uniquement:

- 2.7 **Les lieux de stockage ouverts ne sont autorisés que s'ils ne sont pas visibles de la RD 32.**
- 2.8 **Les parkings ne doivent pas être visibles depuis la RD 32.**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AUE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

En secteur AUEa uniquement:

- 3.3 **Les accès directs sur la RD 32 sont interdits, ils se feront uniquement par le Chemin Départemental (CD 50).**

AUE 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 L'évacuation des eaux usées , non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.4 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.5 Toute construction doit être implantée à un minimum de 3 mètres de la conduite de gaz.

AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En secteur AUEa uniquement:

- 6.2 ***Les constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD 32.***

AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres au minimum en limite avec les zones UA, UB et AU.

AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

AUE9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

AUE10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur maximale des logements d'habitation nécessaires et strictement liés à l'activité du site sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des bâtiments à vocation économique n'est pas réglementée.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUE11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements des façades et les teintes de ravalement extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

11.4 : Clôtures :

11.4.1 Lors de toute opération de construction, d'extension et de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé une haie de plantations visant à diminuer les nuisances avec le voisinage.

11.4.2 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales.

11.4.3 Les clôtures sur rue doivent être constituées de grilles, grillage ou palissades à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50.

Cette hauteur peut néanmoins être dépassée si des considérations de sécurité l'exigent.

AUE12 : Stationnement

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos aux heures d'ouverture et directement accessibles depuis la voie publique.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas de l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

AUE 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

En secteur AUEa uniquement:

- 13.2 *L'arrière des parcelles donnant sur la RD 32 devront être traitées de manière à créer un double alignement d'arbres, conformément au Document d'Orientations d'Aménagement. Cet alignement devra être aménagé sur une bande minimale de 10 mètres.*

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles non pourvues des équipements de viabilité interne, mais desservies en leurs abords immédiats. Ces zones sont destinées à être urbanisées sur le long terme. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation sans révision du PLU.

Ces zones sont à vocation essentiellement d'habitation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 : accès et voirie

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU4 : desserte par les réseaux

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux constructions à vocation d'équipements publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les locaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux constructions à vocation d'équipements publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU12 : stationnement

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

CHAPITRE 1 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
 - la conduite de productions animales ou végétales
 - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation
 - l'habitation, dans la limite d'un logement par exploitant, et sous réserve que cette habitation soit édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (50 mètres maximum).
- 2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges.
- 2.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

- 2.4 Les abris à animaux non liés aux exploitations dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition que ces constructions présentent au moins un côté ouvert.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public. Ainsi que les constructions à usages d'équipements collectifs publics.
- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
 - 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».
 - 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.3 La création des accès devront systématiquement être optimisé par rapport au enjeux de sécurité routière.

A 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

A5 : Caractéristiques des terrains

Néant

A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Toutefois, la construction sur une limite de propriété est autorisée pour les constructions déjà édifiées sur limites séparatives.

A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

A9 : Emprise au sol

Néant

A10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

La hauteur maximale de l'habitation sera de 9 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole sera de 12 m au faitage, sauf en cas d'une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.
Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.2.2 Les façades des constructions neuves peuvent être revêtues de bois sur une partie de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°, et recevoir une couverture de teinte rouge à noir.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente **minimale de 15%**, et recevoir une couverture de teinte rouge à noir.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

Seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

A 12 : Stationnement

Néant.

A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14: Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE 1 - ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle essentiellement composée de cultures et des forêts.

~~La zone N comprend le sous-secteur NF qui représente les espaces boisés.~~

La zone N comprend les sous secteurs suivants :

- le sous-secteur NF qui représente les espaces boisés
- **le sous-secteur NE dédié à l'éducation canine**
- **le sous-secteur NL dédié aux activités touristiques et de loisirs et qui est destiné à accueillir des logements résidentiels à vocation hôtelière.**
- **le sous-secteur NS dédié au stationnement pour l'entreprise en place.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 100% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.3 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.5 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

- 2.6 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.
- 2.7 Les aires de stockage de bois sont admises.

En sous-secteur NF uniquement :

- 2.8 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière .

En sous-secteur NE uniquement :

2.9 Les constructions, les installations et les équipements à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'accueil temporaire de 9 chiens au maximum et au stockage d'une activité d'éducation et d'entraînement canin.

En sous-secteur NL uniquement :

2.10 Les constructions, les installations et les équipements à condition d'être strictement liés à une activité de loisirs et de ne pas être source de nuisances pour le voisinage proche.

En sous-secteur NS uniquement :

2.11 Les aménagements de stationnement devront respecter les recommandations des OAP avec des plates-forme perméables et des plantations de lisières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

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

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

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

3.3 La création des accès devront systématiquement être optimisés par rapport au enjeu de sécurité routière.

N 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Toutefois, la construction sur une limite de propriété est autorisée pour les constructions déjà édifiées sur limites séparatives.

N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

N9 : Emprise au sol

~~Néant~~

En sous-secteur NE uniquement :

9.1 L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 20 m² et à hauteur de 2 bâtiments maximum.

En sous-secteur NL uniquement :

9.2 L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 35 m².

N10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

10.1 les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NC :

La hauteur maximale des constructions sera de 12 m à l'égout de toiture.

Cas Particuliers :

- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sous-secteur NE uniquement :

9.1 La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 4 m hors tout.

En sous-secteur NL uniquement :

9.2 La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 3.5 m hors tout.

N 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45°, et recevoir une couverture de teinte rouge à noir.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°.

11.3.3 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1.5 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites (sauf en usage limité dans une haie mixte).

En sous-secteur Ne uniquement :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 1.5 mètres.

Du côté des riverains, les clôtures doivent présenter une hauteur de 2 mètres et être obligatoirement constituées par une haie.

L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuyas et de conifères sont proscrites (sauf en usage limité dans une haie mixte).

N 12 : Stationnement

Néant.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 3 : ZONE NC

Caractère de la zone

Située au Sud -Est du ban communal la zone NC est destinée à permettre la poursuite de l'activité carrière et l'extraction de matériaux correspondant. La seconde zone NC correspond à la carrière communale

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

NC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites:

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article NC2.

NC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.2 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.3 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- 2.4 La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.5 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe NC11.4.
- 2.6 Les constructions, installations et espaces de stockage liées aux activités d'extraction de matériaux correspondant aux autorisations d'exploitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NC 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe «Informations générales».

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

3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

NC 4 : Desserte par les réseaux

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

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 L'évacuation des eaux usées , non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

NC5 : Caractéristiques des terrains

Néant

NC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

NC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

NC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Seule la prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

NC9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

NC10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

NC 11: Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux :

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes,

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

- 11.4 Clôtures :

11.4.1 Le pourtour de l'ensemble de la zone mobilisée devra faire l'objet d'une végétalisation d'au moins cinq mètres d'épaisseur sous forme de boisement de feuillus de même nature que les boisements environnant. Les clôtures ne pourront être installées qu'à l'intérieur de la ceinture de boisement sus-citée.

NC 12 : Stationnement

néant

NC 13 : Espaces libres et plantations

- 13.1 Le traitement des espaces libres implique le respect de l'article NC 11.4

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NC 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

ANNEXES :

Normes minimales de stationnement

Immeubles à usage d'habitation ou assimilés :

- 1 emplacement par studio ou logement de 1 pièce,
- 1,2 emplacements par logement de 2 à 3 pièces,
- 1,4 emplacements par logement de 4 et 5 pièces,
- 1,6 emplacements par logement de 6 pièces et plus.

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

- 4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc...

- 1,5 emplacement pour 10 sièges

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :

- 2 emplacements pour 50 m² de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

- 3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 5 emplacements pour 10 lits

Etablissement d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.