



Commune de Ramonchamp

département des Vosges

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- élaboration du PLU approuvée le 13 mars 2020.
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 06 juin 2025.



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 Simplifiée n°1 du PLU figurent en couleur dans le texte.

sommaire

<u>Mode d'emploi du règlement</u>	3
<u>Titre 1 : Les dispositions générales</u>	9
<u>Titre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines</u>	17
<u>Titre 3 : Les dispositions applicables aux zones agricoles</u>	35
<u>Titre 4 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</u>	43

mode d'emploi du règlement

1.- Le mode d'emploi du règlement écrit du PLU

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme est divisé en 5 chapitres :

- Chapitre 1 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- Chapitre 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)
- Chapitre 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)
- Chapitre 4 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)
- Chapitre 5 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)

En amont de la lecture de ce document, il est préférable d'effectuer :

- 
- 1** Une lecture des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
Le lexique ci-après permet de donner une définition des termes cités et des constructions autorisées.
 - 2** Une lecture du chapitre du règlement écrit correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique alors à votre parcelle. Des **schémas** complètent les propos développés. Ceux-ci sont **à valeur exclusivement illustrative sans valeur réglementaire**. Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles. Une lecture complémentaire du document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » est nécessaire pour les terrains inclus dans ces périmètres mentionnés sur le document graphique du PLU.
 - 3** Une lecture des annexes du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certains terrains.

2.- Le lexique

Abris liés à une activité de loisirs : construction à vocation de loisirs (ex : activité de motocross). L'abri est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère. Il devra privilégier le recours au bardage bois de teinte naturelle.

Abris strictement lié à un usage agricole : construction à vocation agricole qui peut être détachée de son site d'exploitation. L'abri est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère, il devra privilégier le recours au bardage bois de teinte naturelle.

Accès : partie de terrain qui correspond à l'interface entre la voie privée et la voie publique, donnant sur une voie publique ou privée carrossable.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les 2 constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle doit être non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est fermée ou non, et non habitée,

Acrotère : élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée.

Bâtiment : construction couverte et close.

Changement de destination : modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les destinations suivantes : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

Clôture : toute enceinte qui ferme tout l'accès ou une partie d'un terrain et qui sépare deux propriétés privées, ou une propriété privée avec le domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

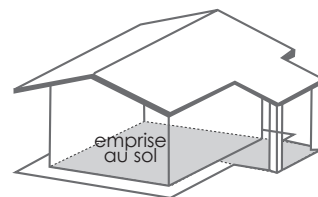
Construction existante : construction reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Égout de toiture : l'égout de toiture (hors toiture terrasse) - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse de la toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Espace libre : espace de l'unité foncière non occupée par une ou des constructions.

Exhaussement (du sol) : élévation du niveau du sol naturel par remblai.



Extension : agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : ensemble des parois extérieures hors toiture d'un bâtiment ou d'une construction. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Le terme de façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

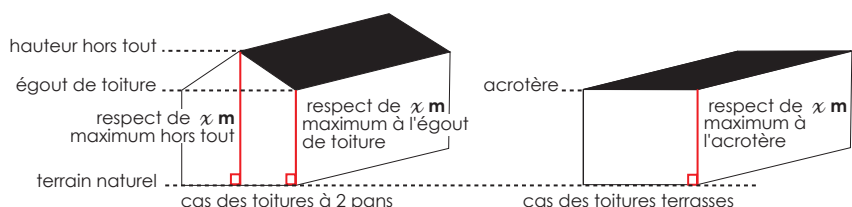
Faitage : ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment et qui fait la liaison entre les différents versants d'un toit, limite supérieure de la construction.

Implantation : distance en tout point de la construction. L'implantation vaut prise en compte des débords de toits, balcons et de tout point de la construction.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

Hauteur des constructions :

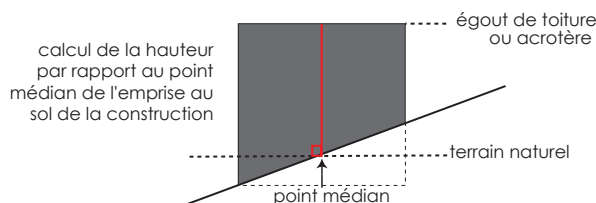
différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans les cas des toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



calcul de la hauteur des constructions

Hauteur des constructions dans les terrains en pente :

Les hauteurs des constructions sont calculées entre le point médian de l'emprise au sol et le faitage ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.



calcul de la hauteur des constructions dans les terrains en pente

Limite séparative : limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. On distingue les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Parcelle cadastrale : portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribués par section.



parcelle cadastrale

Recul ou retrait : distance séparant tout point de la construction (balcons, débords de toits, saillies et éléments architecturaux compris) des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Servitude d'utilité publique : limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (ex : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (ex : protection des captages d'eau potable).

Sol ou terrain naturel : sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Sous-sol : étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Toiture terrasse : couverture de toit offrant un taux de pente inférieur à 8%.

Unité foncière : îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.

3.- Les destinations et les sous-destinations du PLU

Les destinations et les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées sont définies dans le tableau ci-dessous.

5 destinations	20 sous-destinations	Typologie
Habitation	Logements	- Les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, quel que soit les statuts d'occupation. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourtes). - Les chambres d'hôtes (limité à 5 chambres avec une capacité maximale de 15 personnes). - Les meublés de tourisme et les gîtes.
	Hébergements	- Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, ...). - Les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). - Les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	- Tous commerces de détail (épiceries, supermarchés, drive). - L'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries,..) ou de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure,...).
	Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective.
	Commerce de gros	Les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (ex : professions libérales, banques, agences immobilières, salles de sport privées, spa ...).
	Hébergement hôtelier et touristique	- Les hôtels, les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières. - Les constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances. - Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	- Les constructions des porteurs d'une mission de service public avec accueil du public (mairie, préfecture, ministère, ...). - Les constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). - Les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF...). - Les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- Les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières, stations d'épuration, ...). - Les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, les locaux techniques (transformateurs électriques, ...). - Les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
	Etablissements de santé et d'action sociale	- L'ensemble des établissements d'enseignement général, technique et professionnel, les établissements de formation pour adultes. - Les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publics.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, piscines municipales, gymnases,...).
	Salle d'art et de spectacles	Les salles de concert, les théâtres, les opéras, ...
	Autres équipements recevant du public	Les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	L'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	Exemple : les maisons forestières, les scieries.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique (locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données).
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions de grandes dimensions (parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths, ...).
	Bureau	Les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

titre 1.

les dispositions générales

les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RAMONCHAMP. Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
3. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
4. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le règlement graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
5. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitées par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
6. Toute zone naturelle soumise à un risque d'inondation et toute zone humide doivent être préservées de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application du code de l'environnement et des dispositions prévues par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse. De même, tout aménagement, remblai ou opération de drainage sont interdits en zone humide.
Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.
Les certificats d'urbanisme mentionneront également l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain.

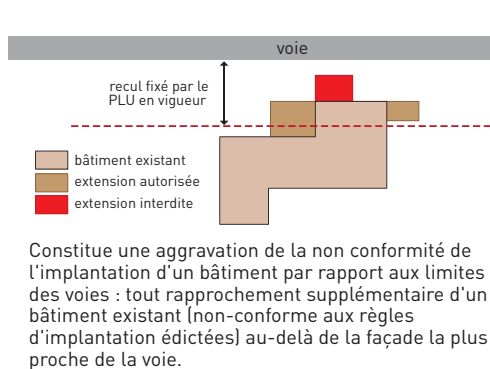
7. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

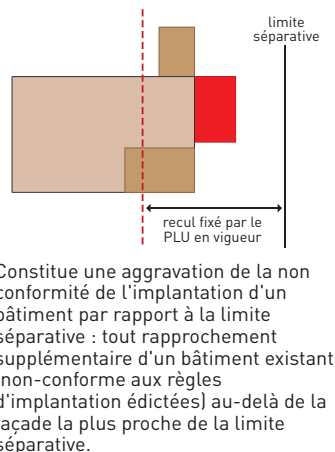
Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 3 : Dispositions applicables à certains travaux

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature :
 - à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
 - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques par sa localisation et ses caractéristiques conformément aux dispositions de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui n'aggravent pas la situation de l'existant.
3. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies par le code de l'environnement concernant notamment le droit de chacun à un environnement sain, ou encore la préservation de la biodiversité. Aussi, le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement conformément aux dispositions de l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme.



cas de non aggravation de la non-conformité



Exemple d'une règle pour un immeuble bâti non conforme aux règles du PLU.
Le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les règles ou qui sont sans effet à son égard.

4. Toute démolition de bâtiments dans les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitées par le document graphique du PLU est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L146-1 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal prise concomitamment à l'approbation du PLU.
5. Les constructions nouvelles localisées dans le périmètre de recul acoustique appliqué à la RN66 devront bénéficier d'une isolation phonique suffisante.
6. Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal prise concomitamment à l'approbation du PLU.
7. Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
8. Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés, sous réserve d'être strictement liés à une construction, installation ou aménagement autorisés dans la zone. Ils sont également autorisés dans le cadre de travaux écologiques et hydrauliques pour la mise en œuvre de mesures compensatoires ainsi que dans le cadre de l'aménagement des réseaux publics et de transports terrestres.
9. Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, panneau photovoltaïque, pompe à chaleur,...) et souches de cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone du projet dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

ARTICLE 4 : Prise en compte des risques et des nuisances

1. Le territoire communal est concerné par un risque faible concernant la rétraction retrait-gonflement des argiles.
2. Le territoire communal est concerné par le risque inondation avec le plan de prévention des risques de la Moselle-amont.
3. Le zonage parasismique de la France place la commune de RAMONCHAMP en zone de sismicité 3 dite modérée. Les constructions nouvelles devront être conformes aux normes en vigueur dans ce domaine. Les règles relatives à la construction parasismique permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme. Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique.
4. On dénombre une installation classée pour la protection de l'environnement à RAMONCHAMP, dont la présence doit être prise en compte lors des nouveaux projets à proximité de ce site.

ARTICLE 5 : Conditions de desserte par les réseaux

En matière de défense incendie :

La parcelle de projet doit être couverte par la défense incendie selon la norme en vigueur.

En matière d'eau potable :

Les branchements sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel.

En l'absence de réseau dans les zones agricoles et naturelles et forestières, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

En matière de gestion des eaux usées dans les zones urbaines :

En l'absence de réseau d'assainissement de type collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le branchement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques. Lors de la création de ce réseau, les travaux de raccordement seront à la charge du pétitionnaire.

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

En matière de gestion des eaux usées dans les zones agricoles et naturelles :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement dans les zones agricoles et naturelles et forestières, l'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

En matière de gestion des eaux pluviales :

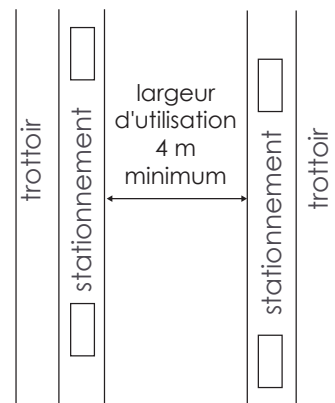
Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement approprié permettant leur gestion sur le terrain de la construction, et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains (infiltration, stockage, bassin tampon ou autre). Si le traitement s'avère impossible ou lorsque la géologie du lieu ne le permet pas, alors le rejet des eaux pluviales devra se faire vers le réseau collectif public, sous réserve d'éventuelles prescriptions spéciales.

En matière de réseaux d'électricité et télécommunication :

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également au droit des propriétés. Une gaine doit être également prévue pour le futur passage de la fibre.

ARTICLE 6 : Conditions d'accès au site de projet

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées, ouverte à la circulation, d'une largeur minimale de 4 m :



Largeur de voie

- soit directement sur rue,
- soit par une servitude de passage suffisante.

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

Un projet peut être refusé si les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique ne sont pas aménagés de telle manière à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

ARTICLE 8 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

ARTICLE 9 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Les plantations monospécifiques sont interdites.

Les essences allergènes de type bouleau, aulne, noisetier, charme sont à éviter.

ARTICLE 10 : Règles recul par rapport aux cours d'eau et aux limites des parcelles boisées

Aucun aménagement, construction nouvelle, drainage ou remblais ne peuvent être autorisés :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.
- à moins de 30 m des massifs boisés soumis ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux transformations et extensions de la construction qui n'entraînent pas une aggravation la situation existante.

titre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

zone UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **UA** est calibrée sur l'enveloppe bâtie dense de RAMONCHAMP à vocation principale d'habitat.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

► **Sont autorisées :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Sous réserve que ces activités ne créent pas de nuisances graves pour le voisinage.
Entrepôt			
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Les annexes liées aux habitations – à l'exception des piscines et abris de piscines - auront une emprise au sol cumulée maximale de **60 m²**.

Cette surface de construction maximale cumulée sera compatible à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU (approuvée le 06 juin 2025). Toute construction d'annexe existante (antérieure au 06 juin 2025) ne sera pas compatible.

Hauteur des constructions

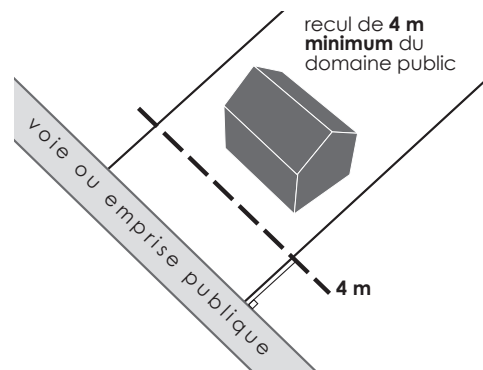
- Les constructions principales nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 m au faitage. Cette règle est portée à 15 m au faitage pour les secteurs reportés sur le document graphique.
- Les annexes liées aux habitations doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.



Les secteurs reportés sur le document graphique (points gris clairs) doivent respecter une hauteur maximale de 15 m au faitage.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Toute construction nouvelle – dont annexes et extensions – doit être édifiée depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant un recul de 4 m minimum par rapport au domaine public.

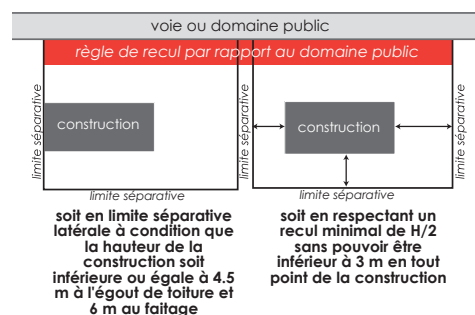


Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle – dont annexes et extensions – doit être implantée en tout point de la construction :

- soit en limite séparative latérale à condition que :
 - la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture et 6 m au faitage au droit de la limite.
- ou
- qu'il s'agisse d'une opération d'ensemble.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.



Modalités d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les annexes doivent être édifiées dans le même esprit que la construction principale ou avec des façades présentant un aspect bois.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Concernant les clôtures sur emprise publique : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0,5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.

La construction des clôtures sur emprise publique est soumise au permis d'alignement.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

3. Stationnement et aire de stationnement

Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Tout nouveau projet de construction à usage d'habitat doit prévoir à minima 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieur à 100 m² et prévoir une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée. Ces espaces devront être clos, en sous-sol ou en extérieur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 150 m maximum de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 150 m maximum de l'unité foncière.

Les travaux sur les constructions existantes et les constructions concernées par un changement de destination ne sont pas soumis à des règles concernant le stationnement.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluies sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type ever green,...).

zone UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **UC** est calibrée l'emprise du camping

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Toutes constructions et installations conformément l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2018 qui prescrit le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Moselle-Amont.

zone UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **UE** est calibrée sur les équipements présents dans le village.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logements	X		
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements de santé et d'action sociale		X	
Equipements sportifs		X	
Salle d'art et de spectacles		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition			
Bureau	X		

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

Les constructions nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 15 m au faitage.

zone UT

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **UT** est calibrée sur le centre de vacances des Quatre Vents.

Elle dispose d'un nouveau secteur UTa dans lequel les constructions agricoles et équestres sont autorisées.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

► **Sont autorisées :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logements		X	
Hébergements		X	
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements de santé et d'action sociale	X		

Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public	X		
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			Autorisé sous conditions que les constructions ou les installations nouvelles soient implantées en secteur UTa et qu'elles soient en lien avec l'activité équestre de la Maison Familiale Rurale.
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau	X		

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans le secteur UTa :

- Les abris pour animaux liés à l'activité équestre auront une emprise au sol maximale de 20 m².

Hauteur des constructions

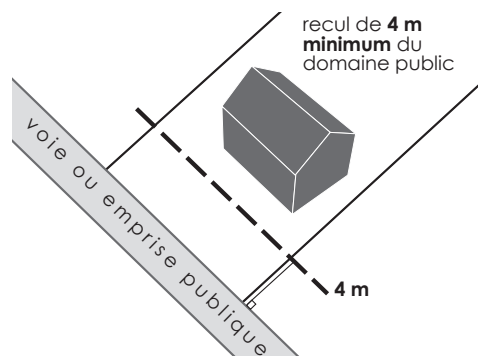
La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser les hauteurs des constructions principales existantes.

Dans le secteur UTa :

- Les installations liées à l'activité équestre ne pourront pas dépasser une hauteur de 5 m hors tout.
- Les abris pour animaux liés à l'activité équestre doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Toute construction nouvelle – dont annexes et extensions – doit être édifiée depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant un recul de 4 m minimum par rapport au domaine public.

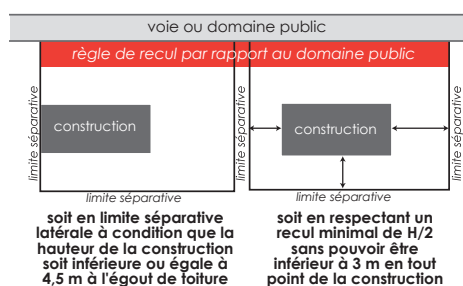


Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

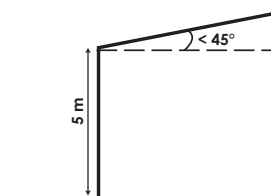
Toute construction nouvelle – dont annexes et extensions – doit être implantée en tout point de la construction :

- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture au droit de la limite.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.



Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture doit s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

Modalités d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives



cas d'un égout de toiture en limite séparative

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Concernant les clôtures sur emprise publique : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

3. Stationnement et aire de stationnement

Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

zone UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **UX** est calibrée sur le site de la filature sur lequel porte une orientation d'aménagement

et de programmation.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

► **Sont autorisées :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logements			1 logement de gardiennage par entreprise et devant être inséré dans un des bâtiments principaux liés à l'activité
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			Sous-destinations autorisées sous condition de la réalisation du plan de gestion des pollutions.
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Sous-destinations autorisées sous condition de la réalisation du plan de gestion des pollutions.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements de santé et d'action sociale	X		
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public			Sous-destinations autorisées sous condition de la réalisation du plan de gestion des pollutions.
	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			Sous-destinations autorisées sous condition de la réalisation du plan de gestion des pollutions.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			Sous-destinations autorisées sous condition de la réalisation du plan de gestion des pollutions.
Entrepôt			
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau			Sous-destinations autorisées sous condition de la réalisation du plan de gestion des pollutions.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Concernant les clôtures sur emprise publique : elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive).
Les clôtures pleines et les murs bahut sont interdits.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Les clôtures pleines et les murs bahut sont interdits.

2. Stationnement et aire de stationnement

Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Les aménagements des aires de stationnement devront prévoir à minima la plantation d'un arbre de haute tige d'essence locale et non allergène pour 4 places de stationnements.

zone UY

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

La zone **UY** est calibrée sur les zones à vocation principale d'activités économiques.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Tout type d'installation, de construction et d'aménagement qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.

► **Sont autorisées :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Habitation			
Logements			1 logement de gardiennage par entreprise et devant être inséré dans un des bâtiments principaux liés à l'activité
Hébergements	X		
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements de santé et d'action sociale	X		
Equipements sportifs	X		
Salle d'art et de spectacles	X		
Autres équipements recevant du public	X		

	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Centre des congrès et d'exposition	X		
Bureau		X	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

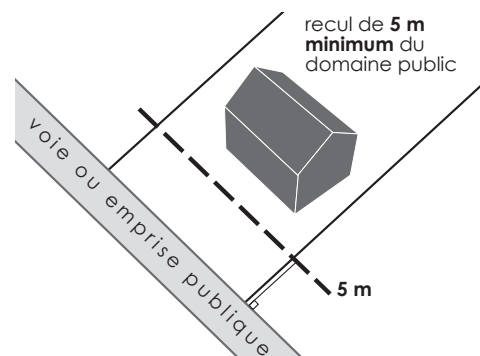
Les constructions principales nouvelles doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 m hors tout.

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant un recul de 5 m minimum par rapport au domaine public.

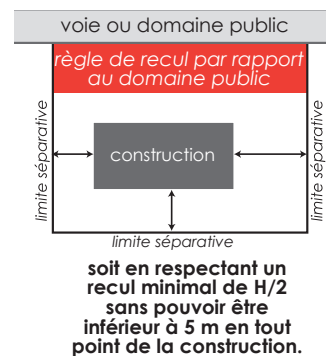
La règle générale ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sans aggraver la situation existante.



Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en tout point de la construction en respectant un recul minimal de H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 m en tout point de la construction.



Modalités d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives

2. Stationnement et aire de stationnement

Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

titre 3.

les dispositions applicables aux zones agricoles

zone A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

Le secteur **A** regroupe les espaces agricoles inconstructibles.

Le secteur **AC** correspond aux espaces agricoles dans lesquelles les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► **Sont interdits :**

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► **Sont autorisés :**

Dans l'ensemble de la zone agricole :

Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics et à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.

Ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition de ne pas remettre en cause la vocation de la zone.

Dans le secteur A :

- Les extensions et les annexes des habitations principales sont admises dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La réhabilitation des constructions existantes.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.

Dans le secteur AC :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la diversification et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient :
 - directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
 - destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire,

→ limitée à hauteur d'un logement par exploitation.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans le secteur A :

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100 m².
- Les annexes liées aux habitations – à l'exception des piscines et abris de piscines - auront une emprise au sol cumulée maximale de 50 m².

Cette surface de construction maximale cumulée sera compatible à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU (approuvée le 06 juin 2025). Toute construction d'annexe existante (antérieure au 06 juin 2025) ne sera pas compatible.

- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de **120 m²** par unité foncière.

Dans le secteur AC :

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100 m².
- Les annexes liées aux habitations auront une emprise au sol cumulée maximale de 50 m².

Hauteur des constructions

Dans le secteur A :

- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 12 m au faitage.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

Dans le secteur AC :

- Les bâtiments agricoles doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 12 m au faitage.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 9 m au faitage.
- Les annexes liées aux habitations doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

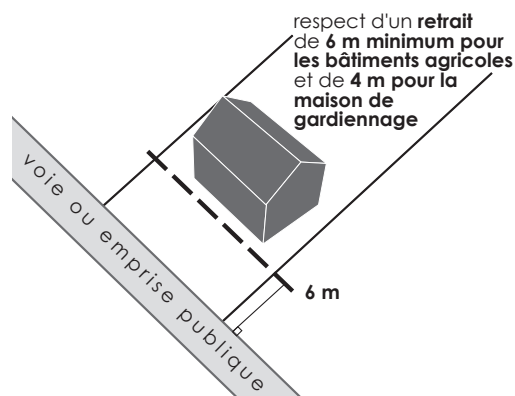
Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser les hauteurs maximales définies dans la zone.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Dans le secteur AC :

- Les bâtiments agricoles doivent être édifiés, depuis le nu extérieur de la façade, à une distance d'au moins 6 m de la limite de l'emprise publique.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées, depuis le nu extérieur de la façade, à une distance d'au moins 4 m de la limite de l'emprise publique.

Cette implantation ne s'applique pas aux projets d'extension et de surélévation sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.



Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

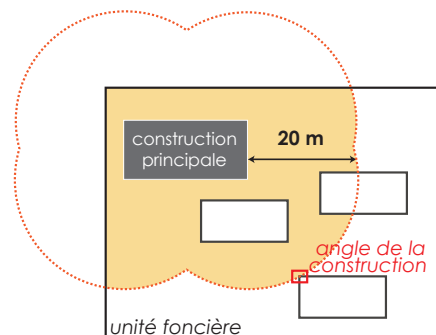
Dans le secteur AC :

- Les bâtiments agricoles doivent être implantés en tout point de la construction en respectant un recul minimal de 6 m en tout point de la construction.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en tout point de la construction :
 - soit en limite séparative latérale.
 - soit en respectant un recul minimal de 3 m en tout point de la construction.

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

Dans le secteur A :

Les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.



3 implantations possible des constructions nouvelles.
Modalités d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur AC :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées à moins de 100 m d'un bâtiment lié à l'exploitation agricole.
- Les constructions annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Dans le secteur A :

- Les extensions et les annexes à l'habitation principale seront réalisées dans le même esprit que la construction principale.
- Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère, il devra privilégier le recours au bardage bois de teinte naturelle.

Dans le secteur AC :

Dessin général des façades

- Pour les bâtiments agricoles (à l'exception de la maison de gardiennage et de ses annexes), l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérées,) est interdit. Le bardage bois sera privilégié.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation doivent être édifiées dans le même esprit que la construction principale d'habitation ou avec des façades présentant un aspect bois.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Dans le secteur A :

Clôtures nécessaires à l'exploitation agricole

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. La construction de murets est interdite.

Concernant les clôtures sur emprise publique : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages. Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

Aux abords de ces bâtiments, seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.

Dans le secteur AC :

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

Clôtures nécessaires à l'exploitation agricole

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. La construction de murets est interdite.

Clôtures sur emprise publique pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.

Clôtures sur limite séparative pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

3. Stationnement et aire de stationnement

Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

titre 4.

les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

Le secteur **N** correspond aux espaces ouverts, principalement à vocation de prairies et dans lequel se trouvent de nombreuses habitations dispersées.

Le secteur **NF** calibré sur les grands massifs forestiers du territoire communal et inconstructible.

Le secteur **NP** correspond aux parcs remarquables privés du ban communal et inconstructibles.

Le secteur **NS** correspond à l'emprise du terrain de moto-cross.

Le secteur **NT** est calibré sur le centre de vacances de la Roche Jolie.

I. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

► Sont interdits :

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.

► Sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière, à l'exception des secteurs NF et NP :

Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics et à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.

Ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition de ne pas remettre en cause la vocation de la zone.

Dans le secteur N :

- Les extensions et les annexes des habitations principales sont admises dès lors que ces extensions et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La réhabilitation des constructions existantes.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.

Dans le secteur NS :

- Les abris liés à une activité de loisirs.
- Les équipements publics.

Dans le secteur NT :

- Les habitations.
- L'hébergement hôtelier et touristique.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans le secteur N :

- L'extension des bâtiments d'habitation principale existants est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure à 100 m².
- Les annexes liées aux habitations – à l'exception des piscines et abris de piscines - auront une emprise au sol cumulée maximale de 50 m².

Cette surface de construction maximale cumulée sera compatible à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU (approuvée le 06 juin 2025). Toute construction d'annexe existante (antérieure au 06 juin 2025) ne sera pas compatible.

- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de **120 m²** par unité foncière.

Dans le secteur NS :

- Les abris liés à une activité de loisirs auront une emprise au sol cumulée maximale de 60 m².

Dans le secteur NT :

- Les constructions nouvelles auront une emprise au sol cumulée maximale de 200 m².

Hauteur des constructions

Dans le secteur N :

- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments existants ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 12 m au faitage.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

Dans le secteur NS :

- Les abris liés à une activité de loisirs doivent être réalisés en respectant une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur hors tout maximale de 6 m.

Dans le secteur NT :

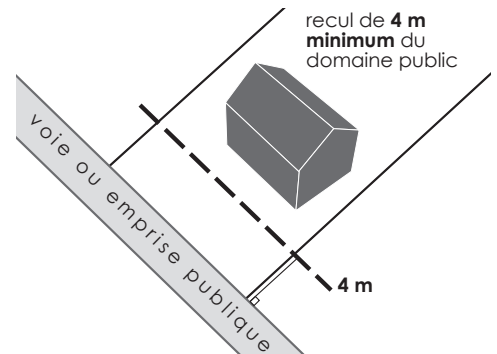
- La hauteur des constructions nouvelles ne pourront pas dépasser les hauteurs des constructions principales existantes.

Implantation des constructions par rapport au domaine public

Dans le secteur NT :

Toute construction nouvelle – dont annexes et extensions – doit être édifiée depuis le nu extérieur de la façade principale en respectant un recul de 4 m minimum par rapport au domaine public.

Modalités d'implantation de la façade principale de la construction par rapport au domaine public



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

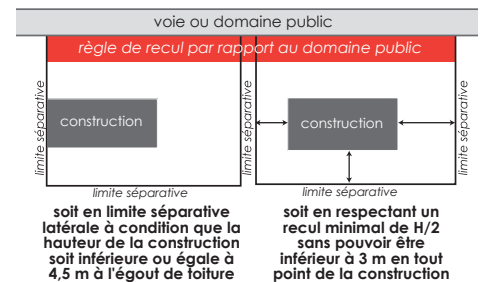
Dans le secteur NT :

Toute construction nouvelle – dont annexes et extensions – doit être implantée en tout point de la construction :

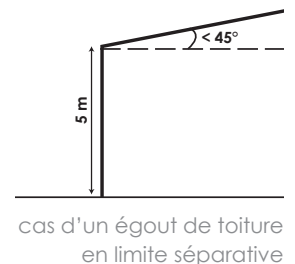
- soit en limite séparative latérale à condition que la hauteur de la construction soit inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture au droit de la limite.
- soit en respectant un recul minimal de $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 m en tout point de la construction.

Toutefois, lorsque l'égout de toiture des constructions est situé sur la limite séparative, la toiture doit s'inscrire dans un gabarit de pente inférieure à 45° au-dessus du plan horizontal dont le point de départ sera l'égout de toiture.

La règle générale ne s'applique pas si la construction s'appuie sur une construction mitoyenne dont la hauteur est supérieure à 4,5 m à l'égout de toiture.



Modalités d'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

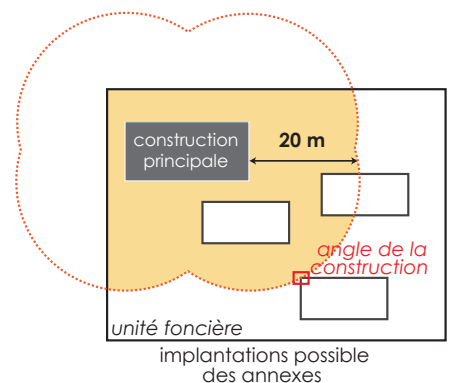


cas d'un égout de toiture en limite séparative

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

Dans le secteur N :

Les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées sur la même unité foncière de l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci.



Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Dans le secteur N :

- Les extensions et les annexes à l'habitation principale seront réalisées dans le même esprit que la construction principale.
- Les abris strictement liés à un usage agricole sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère, il devra privilégier le recours au bardage bois de teinte naturelle.

Dans le secteur NS :

- Les abris liés à une activité de loisirs sont autorisés dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère, il devra privilégier le recours au bardage bois de teinte naturelle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Dans les secteurs N et NT :

Clôtures nécessaires à l'exploitation agricole

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. La construction de murets est interdite.

Concernant les clôtures sur emprise publique : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.

Concernant les clôtures sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Dans le secteur N :

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

Aux abords de ces bâtiments, seules sont admises les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole. La construction de murets est interdite.

3. Stationnement et aire de stationnement

Stationnement et aire de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.