

Commune de
**LONGEVILLE-
LÈS-METZ**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Approbation initiale du PLU :
19/12/2017

**DOCUMENT EN VIGUEUR :
Modification simplifiée n°1
DBM 17/12/2018**



**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PROCÉDURES D'URBANISME
LONGEVILLE-LES-METZ**

Approbation initiale POS	DCM	14-10-1986
---------------------------------	------------	-------------------

Révision générale POS, Transformation en PLU Approbation	DCM	27-06-2007
---	------------	-------------------

Modification 1	DCM	23-06-2009
-----------------------	------------	-------------------

Modification 2	DCM	01-10-2013
-----------------------	------------	-------------------

Modification 3	DCM	05-04-2016
-----------------------	------------	-------------------

Modification 4	DCM	20-09-2016
-----------------------	------------	-------------------

Modification simplifiée 1	DBM	17-12-2018
----------------------------------	------------	-------------------

Prescription révision générale du PLU	DCM	01-12-2015
--	------------	-------------------

Approbation du PLU	DCM	19-12-2017
---------------------------	------------	-------------------

* DCM : Délibération du Conseil Municipal
DBM : Délibération du Bureau Métropolitain



TABLE DES MATIERES	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
1.1 Champ d'application territorial du plan	4
1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations	4
1.3 Division du territoire en zone	5
1.4 Modalités d'application du règlement.....	6
1.5 Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques	8
1.6 Prévention des risques naturels et technologiques	11
1.7 Obligations en matière de stationnement	13
1.8 Emplacements réservés et servitudes particulières.....	16
1.9 Programmes de logements définis	17
1.10 Lexique	17
TITRE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES.....	19
2.1 Dispositions applicables à la zone UA	19
2.2 Dispositions applicables à la zone UB	26
2.3 Dispositions applicables à la zone UC	34
2.4 Dispositions applicables à la zone UD	41
2.5 Dispositions applicables à la zone UR	49
TITRE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URBANISER.....	56
3.1 Dispositions applicables à la zone 1AUH	56
3.2 Dispositions applicables à la zone 1AUM.....	64
3.3 Dispositions applicables à la zone 2AU	72
TITRE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	79
4.1 Disposition applicables à la zone N	79
ANNEXES	88
Liste des essences locales	88
Arrêté de zonage archéologique.....	94
Retrait-gonflement des argiles	96



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Longeville-lès-Metz.

1.2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

A. Règlement National d'Urbanisme

Pour information, il est rappelé que les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception de certains articles du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU.

B. Servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et éléments annexés au PLU

En application du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexe **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.

C. Prescriptions de marges de recul par rapport aux voies à grande circulation

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

Les marges de recul correspondantes sont reportées au règlement graphique du PLU.

Sont concernées : l'A31 et la RD 603.

D. Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre

En application du Code de l'Environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit doivent **en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments**. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexe du PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement.

Sont concernées : la RD157A – Boulevard Saint-Symphorien et la RD603 – Rue du Général de Gaulle (catégorie 4, largeurs affectées maximales de 30 mètres), l'A31 (catégorie 1, largeurs affectées maximales de 300 mètres) et la voie ferrée Woippy-Metz Sablon (catégorie 2, largeurs affectées maximales de 250 mètres).

E. Réglementation relative aux vestiges archéologiques

La ville de Longeville-lès-Metz est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 relatif au zonage archéologique. Cet arrêté est annexé au présent règlement.



À ce titre, **tous les dossiers** de demande d'autorisation d'urbanisme (y compris parkings et voiries) situés sur la commune devront être **transmis au Préfet** de région conformément au décret n°2002-89.

1.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

A. Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre grands types de zones** dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

- Les zones urbaines (sigle U) :
Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (sigle AU) :
Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La *zone 1AU* concerne des secteurs dans lesquels les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et que des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans cette zone 1AU, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et/ou, par le règlement.

La *zone 2AU* est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone.

- Les zones agricoles (sigle A) :
Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières (sigle N) :
Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de



prévenir les risques notamment d'expansion des crues, de mouvements de terrains ou les risques miniers.

1.4 MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

A. Fonctionnement général du règlement

➤ **Structure du règlement écrit :**

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre I intitulé « *Dispositions générales* » explique les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II-III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre II précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre III précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre IV précise les « *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles* ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

➤ **En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées:**

En cas de projet de lotissement ou d'opérations groupées (permis d'aménager, permis groupé valant division, ...), les articles du règlement ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet mais lot par lot.

➤ **Unité foncière ou Terrain :**

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « *terrain* », appelé aussi « *unité foncière* », c'est-à-dire à « *l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire* ».

➤ **Articulation des règles entre elles :**

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

➤ **Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

Les secteurs concernés par les dispositions complémentaires des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique via un liseré spécifique.



Liseret OAP



➤ **Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions :**

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants:

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « *dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions* », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface, si elles ne sont pas encadrées par des règles spécifiques.

➤ **Mode de calcul de la hauteur :**

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction. En cas de comble en attique, il s'agira de l'acrotère surmontant directement le dernier étage droit.

Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.

➤ **Adaptations mineures :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

B. Dispositions applicables à certains travaux

➤ **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans :**

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans. Par ailleurs, il est rappelé que toute autre disposition d'urbanisme contraire, (plan local d'urbanisme ou plan de prévention des risques naturels prévisibles, ...) s'imposent.

➤ **Gestion des constructions existantes non conformes :**

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, ni de créer de nouvelles non-conformités. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.



1.5 PRESERVATION DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

A. Règles applicables en matière de préservation du patrimoine

Le règlement du PLU peut **identifier, localiser et délimiter les éléments de paysage**:

- les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ;
- les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans les zones urbaines, il peut localiser les terrains cultivés et **les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles** quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

B. Préservation du patrimoine bâti local

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions identifiées par le symbole ★ au règlement graphique du PLU :

- **1★ - Église St Symphorien, boulevard Saint-Symphorien**
- **2★ - Anciennes casernes Roques**
- **3★ - Donjon des Gournay**
- **4★ - Immeuble 5 rue du Gal de Gaulle**
- **5★ - Immeuble 7 rue du Gal de Gaulle**
- **6★ - Immeuble 13 rue du Gal de Gaulle**
- **7★ - Immeuble 15 rue du Gal de Gaulle**
- **8★ - Église St Quentin, rue du Gal de Gaulle :**
- **9★ - Immeuble 49 rue du Gal de Gaulle**
- **10★ - Temple protestant, rue du Gal de Gaulle**
- **11★ - Maison forte – Manoir, 146-148 rue du Gal de Gaulle**
- **12★ - Habitation ancienne, 13 rue du Gal Hirschauer**
- **13★ - Ancien équipement public, 37 rue Schumann, angle rue Migette**

Conservation du volume et des modénatures (esprit du volume principal, composition et ordonnancement des façades, forme de toiture, ...). Les éléments en pierre de taille ne pourront être ni supprimés ni peints (en particulier lors de la présence éventuelle de socle de soubassement, de chaînage d'angle ou d'encadrements de baies). La démolition, partielle ou totale, des parties d'origine de cet édifice, est interdite. Les ajouts ultérieurs à la construction initiale pourront être revus. Les éléments d'accompagnement (tels que les murs de clôture, murets, escaliers extérieurs, marquises ou auvents, etc.), seront conservés lorsqu'ils font partie de composition générale de la construction et qu'ils participent à la bonne intégration des bâtis sur le terrain.



Les dispositions suivantes sont applicables aux éléments patrimoniaux identifiées par le symbole ★ au règlement graphique du PLU :

- 14★ – Portail, 2 rue sous les Pettants
- 15★ – Portail, 66 rue du Gal de Gaulle
- 16★ – Portail, 55 rue du Gal de Gaulle
- 17★ – Platanes taillés en gobelet, 170 rue du Gal de Gaulle
- 18★ – Portail haut et portail bas du cimetière, Allée du souvenir Français
- 19★ – Monument aux Morts, Allée du souvenir Français
- 20★ – Allée plantée de ginkgo biloba, boulevard Saint-Symphorien

Les éléments en pierre de taille ne pourront pas être mis en peinture. La démolition, partielle ou totale des éléments patrimoniaux est strictement interdite. Toutefois, **leur déplacement est possible** sous réserve d'une déclaration préalable recueillant **un avis favorable** de l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme.

Les éléments d'accompagnement (tels que les murs de clôture, murets, escaliers extérieurs, marquises ou auvents, etc.), seront conservés pour valoriser la composition générale de la construction et la bonne intégration des bâtis sur le terrain.

Les portails sont préservés pour leurs caractéristiques stylistiques, leur valeur patrimoniale et l'effet de limitation des espaces publics.

Les allées plantées et les arbres remarquables seront conservés ou remplacé à l'identique en dernier recours. Ces éléments de patrimoine végétal pourront aussi être complétés dans leur esprit (poursuite du mail planté par exemple)

De plus, tous les calvaires ne peuvent pas être détournés de leur fonction originelle pour un nouvel usage. Ils ne sont pas spécifiquement notés sur le règlement graphique.

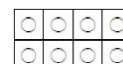
C. Dispositions concernant les milieux naturels

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sont identifiés au règlement graphique par des trames spécifiques.

1) Espaces boisés classés :

- Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ;
- Sauf exception, le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les EBC sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :





2) Continuités écologiques ou trame verte et bleue :

- Sont interdits tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- **Toute construction nouvelle** à l'intérieur des espaces délimités au règlement graphique qui constituent les continuités écologiques ;
- Toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des cours d'eau, à l'intérieur des espaces délimités au règlement graphique qui constituent les continuités écologiques ;
- Les clôtures ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ;
- Les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue ;
- Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



Les **cours d'eau** sont indiqués par **un aplat de couleur** bleue au règlement graphique.

3) Préservation du patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme)

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
- des extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.

Les secteurs de protections de jardins sont signalés par le symbole suivant sur le règlement graphique:



D. Cheminements doux à conserver, à modifier, à créer ou à restaurer :

Le Plan Local d'Urbanisme peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, **y compris les rues ou sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

- À l'exception des clôtures, toute construction doit être implantée à une distance de 1.50 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des cheminements doux identifiés au règlement graphique du PLU ;



- La suppression des cheminements doux identifiés au règlement graphique du PLU est interdite.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement ■ ■ ■ ■ graphique :

La suppression des cheminements identifiés comme à conserver au document graphique est interdite. Par ailleurs à l'intérieur des zones U et AU, un retrait de 1.50m de part et d'autre des cheminements doux peut être imposé pour toutes constructions.

1.6 PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les **différents risques répertoriés** ci-dessous n'ont pas nécessairement vocation à apparaître sur le règlement graphique mais sont indiqués ici, aux pétitionnaires, **à titre de rappel.**

Le **Plan de Prévention des Risques naturels** est représenté sur le règlement graphique par un aplat de couleur :

Prévention des risques naturels

- Risque sismique : Longeville-lès-Metz est classée en zone 1 sur 5 au sein de la réglementation parasismique Française. Il s'agit de la zone « *sismicité très faible* » à l'intérieur de laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal. Mais une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est demandée.
- Zones inondables : Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) inondations de la Moselle couvre une partie du ban communal. *Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.*
L'atlas des zones inondables devra être croisé avec le PPR pour situer les zones d'aléas et secteurs à risque.
Les cotes de référence à prendre en compte sont les cotes de référence précisées sur le plan de zonage du PPRi en vigueur à ce jour, augmentées d'une marge de sécurité réglementaire. Cette marge de sécurité, définie au PGRI doit permettre de prendre en compte les phénomènes de remous et les incertitudes mathématiques, mais aussi l'évolution prévisible de la cote de référence liée aux effets du changement climatique.
- Mouvements de terrain : Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) mouvements de terrain couvre une partie du ban communal. *Ce document qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU comprend notamment un règlement et un document graphique qui sont applicables en complément des règles propres au PLU.*
- Retrait gonflement des argiles : la commune de Longeville-lès-Metz est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen sur les pentes du Mont-Saint-Quentin. Le reste du ban communal, le bas des côtes ainsi que la plaine alluviale, est concerné par un aléa faible. Un guide de recommandations composé d'un fascicule explicatif du phénomène comprenant dix fiches pratiques est disponible sur <https://www.prim.net>,



<http://www.georisques.gouv.fr> ou sur https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/dppr_secheresse_v5tbd.pdf
Une carte est présente en annexe du PLU.

Cavités souterraines hors mines : La cavité souterraine hors mines (LORAW 0009844 ouvrage civil « aqueduc ») et sa zone d'aléa sont représentées sur le règlement graphique. L'ensemble des informations relatives sont mise à jour par le BRGM.

Dans la zone d'aléa de la cavité hors mine (LORAW 0009844), l'article R111-2 du code de l'urbanisme à savoir « 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 » pourra s'appliquer.

Cf : Voir la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.



1.7 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU de la commune de Longeville-lès-Metz.

A. Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, soit au minimum :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement : Pour toute nouvelle construction <i>Cette règle s'applique sauf impossibilité technique avérée lors de travaux sur des constructions existantes.</i>	Par tranche entamée de 50 m ² , à l'occasion de création de surface de plancher supplémentaire.	1
	<u>Emplacements « visiteurs » complémentaires :</u> à partir de 5 logements et par tranche entamée de 5 logements supplémentaires	1
	Foyer et résidence personnes âgées, pour une chambre	0.2
	Foyer et résidence pour étudiants, pour une chambre	0.5
Bureaux	surface ouverte au public : Par tranche entamée de 20 m ²	1
	surface non ouverte au public : Par tranche entamée de 40 m ²	1
Commerces	jusqu'à 100 m ²	1
	Par tranche entamée de 40 m ² supplémentaires jusqu'à 500m ²	1
	Par tranche entamée de 20 m ² supplémentaires au-delà de 500m ²	1
Hébergement hôtelier	Par chambre	1.2
Artisanat	Par tranche entamée de 80 m ²	1
Industrie	Par tranche entamée de 80 m ²	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m ²	1
Exploitation agricole ou forestière	À définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Les surfaces de référence sont **des surfaces de plancher** et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.



Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique urbanistique ou architectural, les solutions de remplacement définies au paragraphe suivant doivent être utilisées.

B. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.2

1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire (non-respect de la grille de stationnement), soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées dans la grille de stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir, compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

2. Les solutions de remplacement

2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ.

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme adéquate sera requise.

2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ.

La **mutualisation des stationnements**, au sein d'une opération ou **pour des opérations voisines**, est possible à condition que le voisinage soit limité à un rayon de 300 mètres (entre les deux unités foncières), et uniquement entre des places allouées aux logements et des places allouées à d'autres destinations.

Cette mutualisation permet de réduire les besoins en places de stationnement, en prenant comme contrainte le nombre de places correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de stationnement suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.

La mutualisation des stationnements ne sera prise en compte que sur la moitié des besoins identifiés suivant la norme prédéfinie par la grille de stationnement.



2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ.

Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

C. Stationnement des vélos

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux (aménagement de combles perdus en logements, etc...).

Il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

Constructions et locaux destinés à l'habitation :

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Pour chaque logement ne disposant pas d'un garage ou d'un box fermé, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par logement ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est au minimum de 1 m² par logement, après déduction des logements disposant d'un garage ou d'un box fermé.
- À défaut d'information sur le nombre de logement créé et/ou le nombre de garage ou de box fermé, il sera appliqué la règle suivante : la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher affectée à la destination " habitation ", au sens des articles R111-22 et R 151-28 du code de l'urbanisme.

Constructions et locaux destinés aux bureaux, aux commerces, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :
 - 5 m² pour une surface de plancher de moins de 500 m²,
 - 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1000 m²,
 - Au-delà de 1000 m², 25 m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher entamée.
- Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.



1.8 EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES PARTICULIERES

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1°) Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2°) Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3°) Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

A. Emplacements réservés

Les emplacements réservés visés ci-dessus sont identifiés par le symbole suivant :



N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
1. Voies et ouvrages publics			
1.1	Élargissement de l'autoroute A31	État	(épaisseur du trait)*
1.2	Accès à préserver vers le cœur d'îlot derrière le cimetière	Commune	165 et 410 m2
1.3	Élargissement de l'impasse des Feslaines	Commune	351 m2
1.4	Liaison piétons/deux roues de l'A31 à la promenade du site	Commune	350 m2
1.5	Élargissement de la rue du boulevard Saint-Symphorien	Commune	366 et 239 m2
1.6	Accès au secteur des coteaux depuis la rue des Coteaux	Commune	423 m2
1.7	Accès au secteur des coteaux depuis la rue des Vignes	Commune	935 m2
1.8	Élargissement d'un chemin vers le secteur des coteaux depuis la route de Scy	Commune	248 m2
1.9	Accès au secteur des coteaux depuis la route de Scy	Commune	281 m2
1.10	Élargissement du chemin situé dans le prolongement nord de la rue du Docteur Barthélémy	Commune	454 m2
	2. Installation d'intérêt général		
	3. Espaces verts		
SURFACE TOTALE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES			4222 m²

* Ces surfaces n'ont pas pu être calculées : elles correspondent à l'épaisseur d'un trait.



1.9 PROGRAMMES DE LOGEMENTS DEFINIS

Au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme (Ancien article L.123-2 b du C.U.)

- Emplacement réservé pour mixité sociale -

n°	Zone	Localisation	Surface	Nature du programme	Programme minimum*	
					Nombre de logements	Surface de plancher en m2
1	UA	Rue du Lavoir	18a 34ca environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	18	1 440
2	1AUH	Rue de la Tuilerie	87a environ	Logement locatif social (art.55 loi SRU)	15	1200

Programme minimum* : Les conditions sont cumulatives ; le programme minimum doit compter au moins « x » logements représentant au moins « x » m2 de surface de plancher.

1.10 LEXIQUE

➤ <u>Abri de jardin ou abris d'entretien</u>	Construction en rez-de-chaussée d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction avec une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ² , destinée, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin et du potager à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité. Tout abri de jardin ou abris d'entretien d'emprise au sol supérieure à 20 m ² sera considéré comme une construction annexe.
➤ <u>Accès</u>	Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.
➤ <u>Acrotère</u>	Muret situé en bordure d'une toiture terrasse. Pour le calcul de la hauteur à l'égout du toit, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.
➤ <u>Alignement</u>	Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue. La limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit par la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie. Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement.
➤ <u>Attique</u>	L'attique permet d'utiliser les droits à construire résultant des possibilités d'aménagement des combles. Dans ce cas, ce niveau supérieur construit en retrait sur tout ou partie du bâtiment, ne peut excéder une surface représentant au plus 60% de la surface du plancher haut du dernier étage plein autorisé par le règlement.
➤ <u>Bâtiment ou</u>	Contigüe ou non à un bâtiment principal, il s'agit d'une construction de volume et



<u>construction annexe</u>	d'emprise limités qui est directement liée à la destination de la construction principale. Pour les abris de jardin, ou les abris d'entretien des vergers, la construction peut être isolée, sans lien direct avec une construction principale, si son emprise au sol est inférieure à 20m ² .
➤ <u>Combles</u>	Les combles pourront être traités en niveau d'attique. Voir la définition de l'attique.
➤ <u>Claire-voie</u>	Clôture ou garde-corps formé de barreaux ou lattes espacés et laissant du jour entre eux, afin de permettre une perméabilité visuelle.
➤ <u>Dent creuse</u>	Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière répondant aux conditions suivantes : ☐ bâtie ou non, elle est bordée de constructions implantées en limites séparatives dans une même bande de constructibilité ou d'implantation. ☐ l'absence de construction sur cette parcelle ou unité foncière est de nature à compromettre la continuité et l'unité du front de rue concerné.
➤ <u>Extension</u>	Il s'agit d'une augmentation mesurée de la surface de plancher et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
➤ <u>Égout de toit</u>	Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.
➤ <u>Fond de parcelle</u>	Limite opposée à la voie.
➤ <u>Emprise au sol</u>	L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol de tout point de la construction. Sont exclus du calcul de l'emprise : • les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ; • les « <i>dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions</i> », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ; • les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ; • les piscines non couvertes qui ne dépassent pas 50 centimètres au-dessus du terrain naturel. Les constructions ou parties de constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel avant terrassement ne sont pas comprises dans la définition de l'emprise au sol. Il en est de même pour les occupations du sol liées aux cimetières.
➤ <u>Espaces libres</u>	Les espaces libres désignent les espaces hors emprise au sol des constructions. Les accès et espaces de stationnement entrent dans la définition des espaces libres.
➤ <u>Limites séparatives</u>	Limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriété(s) qui la jouxte(nt).
➤ <u>Terrain naturel</u>	Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.



TITRE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des cours d'eau.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - à la fonction d'entrepôt
 - ainsi que les installations classées,

à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Dans les secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux



documents graphiques, comme patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme) :

- o les abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
 - o les piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
 - o les extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre, à condition d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.
 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, **à condition** :
 - o qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - o la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - o la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée**
 - o d'au moins **5 mètres** d'emprise pour une voie à double sens ;
 - o d'au moins **3,50 mètres** d'emprise pour une voie à sens unique.
- Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.
- **Pour les voiries principales,**
 - o une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) sera réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
 - o un traitement paysager devra être réalisé (par exemple : alignement d'arbres, accompagnement végétal des stationnements, ...)
 - o des emplacements de stationnement pourront y être aménagés.
- **Les voiries secondaires** de desserte **seront conçues comme des voiries partagées**, chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre. Dans le



cas contraire, elles se conformeront aux règles appliquées aux voiries principales.

- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Le **règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits effectifs selon le mode de collecte.**

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions devront s'implanter selon les marges d'alignement ou de retrait indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, toute construction doit être implantée :
 - o Soit avec une façade sur rue dans la bande formée par l'alignement des façades voisines les plus proches ;
 - o Soit **en retrait de 6 m maximum** par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.



- o Ce retrait sera de 1.50 mètres minimum **comptés depuis toute autre emprise publique** qui n'est pas ouverte à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...).
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, et que cette dernière participe à la composition de la rue.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majoront pas le non-respect aux règles.) .

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales sur rue doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales.
- Toute construction devra être implantée:
 - o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majoront pas le non-respect aux règles.)

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant

ARTICLE 9 Emprise au sol

- Néant.



ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - o 12.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 13.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés
- Un seul niveau de comble est autorisé. **Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.**

10.2 Dispositions particulières :

- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel (selon les règlements de PPR, PGRI, ...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.

Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:

- a) L'adaptation au terrain naturel
- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.
- b) Les façades et les couleurs
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
 - L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdite.
 - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
 - À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.
- c) Les toitures et volumes
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
 - Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
 - L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- d) Les percements, ouvertures et fermetures
- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).

11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin

- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
- La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés

11.5 - Pour les clôtures

- a) De manière générale
- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
 - Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre
- c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle
- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres
- d) Patrimoine
- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
 - La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.



ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ...
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des cours d'eau.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - à la fonction d'entrepôt
 - ainsi que les installations classées,

à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Dans les secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme) :
 - o les abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par



- unité foncière,
 - o les piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
 - o les extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre, à condition d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, **à condition** :
 - qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée**
 - o d'au moins **5 mètres** d'emprise pour une voie à double sens ;
 - o d'au moins **3,50 mètres** d'emprise pour une voie à sens unique.
- Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.
- **Pour les voiries principales,**
 - o une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) sera réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
 - o un traitement paysager devra être réalisé (par exemple : alignement d'arbres, accompagnement végétal des stationnements, ...)
 - o des emplacements de stationnement pourront y être aménagés.
- **Les voiries secondaires** de desserte **seront conçues comme des voiries partagées**, chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre. Dans le cas contraire, elles se conformeront aux règles appliquées aux voiries principales.
- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Le **règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits effectifs selon le mode de collecte.**



ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions devront s'implanter selon les marges d'alignement ou de retrait indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, toute construction doit être implantée :
 - o Soit dans l'alignement des façades voisines les plus proches ;
 - o Soit **en retrait de 3 m minimum** par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
 - o Ce retrait sera de 1.50 mètres minimum **comptés depuis toute autre emprise publique** qui n'est pas ouverte à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...).
 - o Les garages devront comporter **un espace de stationnement** (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale.



- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, et que cette dernière participe à la composition de la rue.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions **principales sur rue** doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales.
- La construction sera :
 - o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de **85%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone, peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.



- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol est autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Dans le cas de terrains en dévers, (comme c'est par exemple le cas, pour la partie située au nord du boulevard Saint Symphorien, à proximité de la patinoire), la hauteur des constructions fixée ci-dessus est calculée depuis le niveau altimétrique du boulevard Saint Symphorien au droit de l'opération, à l'égout du toit.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - o 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés
- Un seul niveau de comble est autorisé. Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.

10.2 Dispositions particulières :

- Un niveau supplémentaire de 3m maximum peut être autorisé à l'angle de deux rues, limité à 15m de linéaire de façade, pour chaque façade donnant sur rue.
- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel (selon les règlements de PPR, PGRI, ...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 18.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 19.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une



- architecture étrangère à la région sont interdits).
 - Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
 - Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.
- 11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:
 - L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:
- a) L'adaptation au terrain naturel
- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.
- b) Les façades et les couleurs
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
 - L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
 - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
 - À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.
- c) Les toitures et volumes
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
 - Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
 - L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- d) Les percements, ouvertures et fermetures
- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).
- 11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin
- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
 - La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés
- 11.5 - Pour les clôtures
- a) De manière générale
- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
 - Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre



c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres

d) Patrimoine

- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ...
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant



ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des cours d'eau.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - à la fonction d'entrepôt
 - aux commerces
 - à l'artisanat,
 - et les installations classées.

à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre, à condition d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans les secteurs



concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, **à condition** :

- o qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.
- Dans les secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme), à condition de ne pas se situer dans une zone inondable (cf. PPRI et Atlas des aléas) :
 - o les abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
 - o les piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
 - o les extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.



Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions devront s'implanter selon les marges d'alignement ou de retrait indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, toute construction doit être implantée :
 - o Soit dans l'alignement des façades voisines les plus proches ;
 - o Soit **en retrait de 3 m minimum** par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
 - o Ce retrait sera de 1.50 mètres minimum **comptés depuis toute autre emprise publique** qui n'est pas ouverte à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...).
 - o Les garages devront comporter **un espace de stationnement** (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, et que cette dernière participe à la composition de la rue.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorent pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée:

- o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)



- o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorant pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de **70%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone, peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol est autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- Dans tous les secteurs UC : la hauteur maximale des constructions est de :
 - o 6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés
- Un seul niveau de comble est autorisé. Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.



10.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur UCa : la hauteur maximale des constructions est de :
 - o 9.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 10.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel (selon les règlements de PPR, PGRI, ...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 9.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 10.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:

a) L'adaptation au terrain naturel

- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) Les façades et les couleurs

- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.



- À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

c) Les toitures et volumes

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
- Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.

d) Les percements, ouvertures et fermetures

- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).

11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin

- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
- La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés

11.5 - Pour les clôtures

a) De manière générale

- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public

- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
- Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre

c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres

d) Patrimoine

- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.



ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ...
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - au commerce,
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1, **à condition** :
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc.),
 - l'ordonnancement de la caserne existante,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du quartier.
- Les constructions et installations destinées :
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'artisanat,
 - à l'hébergement hôtelier,



- et les installations classées.
- **à condition** que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Dans les secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme) :
 - o les abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
 - o les piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
 - o les extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée**
 - o d'au moins **5 mètres** d'emprise pour une voie à double sens ;
 - o d'au moins **3,50 mètres** d'emprise pour une voie à sens unique.
- Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.
- **Pour les voiries principales,**
 - o une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) sera réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
 - o un traitement paysager devra être réalisé (par exemple : alignement d'arbres, accompagnement végétal des stationnements, ...)
 - o des emplacements de stationnement pourront y être aménagés.
- **Les voiries secondaires** de desserte **seront conçues comme des voiries partagées**, chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre. Dans le cas contraire, elles se conformeront aux règles appliquées aux voiries principales.



- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Le **règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits effectifs selon le mode de collecte.**

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Toute construction doit être implantée :
 - o Soit dans l'alignement des façades voisines les plus proches ;
 - o Soit **en retrait de 3 m minimum** par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
 - o Ce retrait sera de 1.50 mètres minimum **comptés depuis toute autre emprise publique** qui n'est pas ouverte à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...).
 - o Les garages devront comporter **un espace de stationnement** (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, et que cette



dernière participe à la composition de la rue.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction devra être implantée:
 - o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de **70%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone, peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol est autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.



9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - o 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente,
 - o 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses,
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés

10.2 Dispositions particulières :

- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel (selon les règlements de PPR, PGRI, ...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.



11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:

a) L'adaptation au terrain naturel

- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) Les façades et les couleurs

- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

c) Les toitures et volumes

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
- Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.

d) Les percements, ouvertures et fermetures

- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).

11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin

- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
- La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés



11.5 - Pour les clôtures

a) De manière générale

- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public

- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
- Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre

c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres

d) Patrimoine

- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, cailllebotis, ...



- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



2.5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Toutes nouvelles constructions, ainsi que toutes transformations ou agrandissements de constructions existantes et toutes installations qui ne seraient pas compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur.

(Secteur soumis à OAP)

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'artisanat,
 - à la fonction d'entrepôt
 - ainsi que les installations classées,

à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage).



- Dans les secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme) :
 - o les abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
 - o les piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
 - o les extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre, à condition d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, **à condition** :
 - o qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée**
 - o d'au moins **5 mètres** d'emprise pour une voie à double sens ;
 - o d'au moins **3,50 mètres** d'emprise pour une voie à sens unique.
- Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.
- **Pour les voiries principales,**
 - o une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) sera réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
 - o un traitement paysager devra être réalisé (par exemple : alignement d'arbres, accompagnement végétal des stationnements, ...)
 - o des emplacements de stationnement pourront y être aménagés.
- **Les voiries secondaires** de desserte **seront conçues comme des voiries partagées**, chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre. Dans le cas contraire, elles se conformeront aux règles appliquées aux voiries principales.



- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Le **règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits effectifs selon le mode de collecte.**

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions devront s'implanter selon les marges d'alignement ou de retrait indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, toute construction doit être implantée **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres** par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, et que cette dernière participe à la composition de la rue.



6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction devra être implantée:
 - o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Néant.

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de **85%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone, peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol est autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - o 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés.
- Un seul niveau de comble est autorisé. Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.

2.3 Dispositions particulières :

- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel (selon les règlements de PPR, PGRI, ...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:

- a) L'adaptation au terrain naturel
- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.
- b) Les façades et les couleurs
- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
 - L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
 - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
 - À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.
- c) Les toitures et volumes
- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
 - Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
 - L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- d) Les percements, ouvertures et fermetures
- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).

11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin

- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
- La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés

11.5 - Pour les clôtures

- a) De manière générale
- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public
- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
 - Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre
- c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle
- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres
- d) Patrimoine
- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
 - La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.



ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ...
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



TITRE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URBANISER

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des cours d'eau.
- Toutes nouvelles constructions, ainsi que toutes transformations ou agrandissements de constructions existantes et toutes installations **qui ne seraient pas compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation** relative au secteur.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - aux bureaux,
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux commerces
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'artisanat,



- et les installations classées.

à **condition** que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).

- Les affouillements et exhaussements du sol, à **condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage)
- Dans les secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme) :
 - o les abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
 - o les piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
 - o les extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, à **condition** :
 - o qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée**
 - o d'au moins **5 mètres** d'emprise pour une voie à double sens ;
 - o d'au moins **3,50 mètres** d'emprise pour une voie à sens unique.
- Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.
- **Pour les voiries principales,**
 - o une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) sera réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
 - o un traitement paysager devra être réalisé (par exemple : alignement d'arbres, accompagnement végétal des stationnements, ...)
 - o des emplacements de stationnement pourront y être aménagés.
- **Les voiries secondaires de desserte seront conçues comme des voiries partagées,**



chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre. Dans le cas contraire, elles se conformeront aux règles appliquées aux voiries principales.

- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Le **règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits effectifs selon le mode de collecte.**

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- Toutefois, lorsque une opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions devront s'implanter selon les marges d'alignement ou de retrait indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, toute construction doit être implantée :



- o Soit dans l'alignement des façades voisines les plus proches ;
- o Soit **en retrait de 3 m minimum** par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- o Ce retrait sera de 1.50 mètres minimum **comptés depuis toute autre emprise publique** qui n'est pas ouverte à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...).
- o Les garages devront comporter **un espace de stationnement** (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, et que cette dernière participe à la composition de la rue.

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée:

- o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
- o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

Les constructions autorisées à l'article 6 peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines dont le rebord extérieur du bassin doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport à ces limites.

- Pour toute partie de construction réalisée en retrait, la distance par rapport aux limites latérales, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant



ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de **70%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone, peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol est autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- Dans tous les secteurs **1AUH** : la hauteur maximale des constructions est de :
 - o 6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés
- Un seul niveau de comble est autorisé.
- Dans les secteurs **1AUHa** : la hauteur maximale des constructions est de :
 - o 9.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 10.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Dans les secteurs **1AUHb** : la hauteur maximale des constructions est de :
 - o 12.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 13.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.

10.2 Dispositions particulières :

- Dans la zone 1AUHa un niveau supplémentaire de 3m maximum peut être autorisé à l'angle de deux rues, limité à 15m de linéaire de façade, pour chaque façade donnant sur rue.
- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel ;
- Un seul niveau de comble est autorisé. Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la



hauteur maximale est de 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.

- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:

a) L'adaptation au terrain naturel

- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) Les façades et les couleurs

- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

c) Les toitures et volumes

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
- Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.

d) Les percements, ouvertures et fermetures



- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).

11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin

- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
- La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés

11.5 - Pour les clôtures

a) De manière générale

- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public

- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
- Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre

c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres

d) Patrimoine

- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent



utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis,

- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUM

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules ou les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement de caravane.
- Toutes nouvelles constructions, ainsi que toutes transformations ou agrandissements de constructions existantes et toutes installations qui ne seraient pas compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur.

(Secteur soumis à OAP)

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées :
 - à l'hébergement hôtelier
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'artisanat,
 - et les installations classées.

à condition que les activités abritées n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère mixte (activité et habitat) de la zone (trafics, bruits, trépidations, odeurs...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre, à condition d'être masqués par un dispositif spécifique, de préférence végétal.



- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, **à condition** :
 - o qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.
- Dans les secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme) :
 - o les abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
 - o les piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
 - o les extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - o la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - o la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée**
 - o d'au moins **5 mètres** d'emprise pour une voie à double sens ;
 - o d'au moins **3,50 mètres** d'emprise pour une voie à sens unique.
- Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.
- **Pour les voiries principales,**
 - o une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) sera réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
 - o un traitement paysager devra être réalisé (par exemple : alignement d'arbres, accompagnement végétal des stationnements, ...)
 - o des emplacements de stationnement pourront y être aménagés.
- **Les voiries secondaires** de desserte **seront conçues comme des voiries partagées**, chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre. Dans le cas contraire, elles se conformeront aux règles appliquées aux voiries principales.
- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Le **règlement de collecte des déchets, présent en**



annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits effectifs selon le mode de collecte.

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- Toutefois, lorsque une opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de **3 mètres** comptés depuis la limite d'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Ce retrait sera de 1.50 mètres minimum **comptés depuis toute autre emprise publique** qui n'est pas ouverte à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...).

6.2 Dispositions particulières

- Afin de permettre la réalisation d'un ensemble architectural cohérent avec les constructions



voisines existantes, ou de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public, un recul différent par rapport à l'alignement peut être autorisé sur tout ou partie de la façade.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction devra être implantée:
 - o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.
- Le rebord extérieur du bassin des piscines doit respecter une distance de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1.50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant

ARTICLE 9 Emprise au sol

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

9.2 Dispositions particulières :

- Une emprise supérieure, dans la limite de **85%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone, peut être admise pour la réalisation de constructions principales soit en raison de la configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol est autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

9.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - o 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, **et une distance maximale de 5m comptés verticalement entre le faitage et l'égout d'un même pan de toiture.**
 - o 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés
- Un seul niveau de comble est autorisé. Ce niveau de comble peut être aménagé en attique.

10.2 Dispositions particulières :

- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel (selon les règlements de PPR, PGRI, ...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 15.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 16.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- **Les projets peuvent être** refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.



11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:

a) L'adaptation au terrain naturel

- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) Les façades et les couleurs

- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

c) Les toitures et volumes

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
- Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.

d) Les percements, ouvertures et fermetures

- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).

11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin

- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
- La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés

11.5 - Pour les clôtures

a) De manière générale

- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public

- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
- Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre

c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres



d) Patrimoine

- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ...
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant



ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **à condition** de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, **à condition** qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, repérée par le symbole ★ sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Dans les secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés, indiqués aux documents graphiques, comme patrimoine paysager - jardins (L151-19 – Code de l'urbanisme) :
 - o les abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière,
 - o les piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière,
 - o les extensions ou des annexes accolées des constructions existantes à condition que leur emprise au sol et/ou leur surface de plancher soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante et/ou de la surface de plancher existante.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans ;
- **Pour les constructions existantes légalement édifiées à vocation d'habitation**, sont admises, l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes sous réserve :
 - o de ne **pas dépasser 20% de l'emprise au sol** existante lors de l'approbation du PLU pour les extensions et 20m² pour les annexes ;
 - o pour les **annexes**, de se situer à **15 mètres maximum** de la construction principale ;
 - o de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article, situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, à condition :
 - o qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR),



mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.

- Toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des cours d'eau.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée**
 - o d'au moins **5 mètres** d'emprise pour une voie à double sens ;
 - o d'au moins **3,50 mètres** d'emprise pour une voie à sens unique.
- Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.
- **Pour les voiries principales,**
 - o une largeur minimale de 1.40 mètres (hors bordures) sera réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
 - o un traitement paysager devra être réalisé (par exemple : alignement d'arbres, accompagnement végétal des stationnements, ...)
 - o des emplacements de stationnement pourront y être aménagés.
- **Les voiries secondaires de desserte seront conçues comme des voiries partagées,** chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre. Dans le cas contraire, elles se conformeront aux règles appliquées aux voiries principales.
- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Le **règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits effectifs selon le mode de collecte.**

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux usées :



- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.
- Toutefois, lorsque une opération de construction n'englobe pas l'ensemble de la zone, son alimentation téléphonique pourra être réalisée provisoirement en aérien dans la partie non concernée par le projet.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions devront s'implanter selon les marges d'alignement ou de retrait indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, toute construction doit être implantée :
 - o Soit dans l'alignement des façades voisines les plus proches ;
 - o Soit **en retrait de 3 m minimum** par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
 - o Ce retrait sera de 1.50 mètres minimum **comptés depuis toute autre emprise publique** qui n'est pas ouverte à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...).
 - o Les garages devront comporter un **espace de stationnement** (au minimum 5,50m X 2,50m) devant leur entrée principale.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour des raisons architecturales, lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, et que cette dernière participe à la composition de la rue.

6.2 Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les



règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction devra être implantée:
 - o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)
 - o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorient pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant.

ARTICLE 9 Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - o 6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente,
 - o 7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses,
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés

10.2 Dispositions particulières :

- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel (selon les règlements de PPR, PGRI, ...).



- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.

ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:

a) L'adaptation au terrain naturel

- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) Les façades et les couleurs

- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

c) Les toitures et volumes

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
- Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.



d) Les percements, ouvertures et fermetures

- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).

11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin

- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
- La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés

11.5 - Pour les clôtures

a) De manière générale

- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public

- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
- Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre

c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres

d) Patrimoine

- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent



utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis,

- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



TITRE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4.1 DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Attention : les protections des sites naturels classés ou inscrits (Site classé « Mont Saint-Quentin et ses abords » et site inscrit « Ile Saint-Symphorien »), impliquent le recours à des autorisations dérogatoires pour de nombreux travaux d'aménagement.

Cette zone **N** occupe toutes les franges de l'île Saint-Symphorien ainsi que les pentes boisées du Mont Saint-Quentin. Elle comporte plusieurs secteurs Ne d'équipements, Nh habités, Np de parkings, NI de loisirs et Nv de vergers de réglementation différente.

La zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen à faible et parfois par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain et Inondation ;

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation peut être inscrite dans les observations des arrêtés d'autorisation de toute construction ;

La zone peut comprendre également des éléments ponctuels de patrimoine à protéger, ainsi que des chemins à maintenir ;

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

Dans les zones d'aléas relatives aux cavités naturelles, tout 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.

ARTICLE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf. : règlement graphique).
- Toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de la berge des cours d'eau.

ARTICLE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles liées à l'activité fluviale, à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable, qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ; et de ne pas générer de stationnement de plus de 5 véhicules (sauf pour les sous-zones Ne et NI).
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ainsi qu'à l'accueil du public ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli est autorisée dans un délai de dix ans ;



- Les constructions comprises dans une marge de recul calculée à partir de l'axe des voies classée à grande circulation, à condition de respecter les dispositions des articles L111-6 à 10 du code de l'urbanisme. (100m pour l'A31 et 75m pour la RD603)
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées au présent article, situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, à condition :
 - o qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.

Ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf. : règlement graphique).

2.2 Sont admises sous conditions **dans le secteur Nh**:

- **pour les constructions existantes** légalement édifiées à vocation d'habitation, sont admises, l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes sous réserve :
 - o de ne **pas dépasser 20m² d'emprise au sol** et ce, une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU ;
 - o pour les **annexes**, de se situer à **15 mètres maximum** de la construction principale ;
 - o de ne pas compromettre les milieux naturels ou la qualité paysagère du site.
- Rappel : pour les occupations et utilisations du sol, situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.

2.3 Sont admises sous conditions **dans le secteur NI**:

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire, à condition qu'elles soient situées sur le domaine ferroviaire.
- Les constructions et installations liées à des équipements, sportifs ou de loisirs, de plein air ou touristique, liées à l'activité fluviale, à condition qu'elles ne portent pas atteinte la qualité paysagère du site.

2.4 Sont admises sous conditions **dans le secteur Np**:

- **Les parkings de surface** liés aux constructions autorisées dans les zones voisines et directement liées (1AUM, UC, UB), **ainsi que les parkings liés aux équipements publics**, sous réserve que les aménagements soient pratiqués au niveau du terrain naturel.

2.5 Sont admises sous conditions **dans le secteur Nv**:

- Les abris d'entretien des vergers ou abris de jardin dans la limite de 6m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, par unité foncière.

2.6 Sont admises sous conditions **dans le secteur Ne**:

- les constructions et installations liées à des équipements publics, sportifs ou de loisirs, de plein air ou touristique, ainsi que celles liées à l'activité fluviale, à condition d'être compatible avec les autres occupations de la zone ;
- les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- Rappel : pour les occupations et utilisations du sol, situées dans les secteurs concernés par le PPR, reporté pour information sur les documents graphiques, à condition qu'elles respectent les



dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), mouvements de terrain et inondations et les marges de sécurité définies au PGRI.

ARTICLE 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie

- Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent être de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation et de l'utilisation des sols envisagées.
- Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir **une chaussée**
 - o d'au moins **5 mètres** d'emprise pour une voie à double sens ;
 - o d'au moins **3,50 mètres** d'emprise pour une voie à sens unique.
- Les nouvelles voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.

Pour les voiries principales,

- o une largeur minimale de 1.40 mètre (hors bordures) sera réservée aux piétons, sans obstacle ni mobilier urbain sur le tracé dédié.
- o un traitement paysager devra être réalisé (par exemple : alignement d'arbres, accompagnement végétal des stationnements, ...).
- o des emplacements de stationnement pourront y être aménagés.
- **Les voiries secondaires** de desserte **seront conçues comme des voiries partagées**, chaussées mixtes, sans limite d'usage et obligatoirement traitées en zones de rencontre. Dans le cas contraire, elles se conformeront aux règles appliquées aux voiries principales.
- **Les nouvelles voies en impasse** doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Le **règlement de collecte des déchets, présent en annexe du dossier de PLU, fixe des gabarits effectifs selon le mode de collecte.**

ARTICLE 4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.



4.2 Assainissement

Eaux usées :

- Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales doivent être réalisés sur le site de l'opération, en privilégiant l'infiltration lorsque cela s'avère techniquement possible et garantir leur traitement si nécessaire ;
- En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Autres réseaux

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, etc.) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains

- Néant.

ARTICLE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

- Les constructions devront s'implanter selon les marges d'alignement ou de retrait indiquées sur le règlement graphique (plan de zonage).
- Lorsqu'une implantation obligatoire à l'alignement ou en retrait n'est pas prévue au règlement graphique, toute construction doit être implantée **en retrait de 3 m minimum** par rapport à l'alignement de toute voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Ce retrait sera de 1.50 mètres minimum **comptés depuis toute autre emprise publique** qui n'est pas ouverte à la circulation publique (Parc, chemin, sentier, ...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètres.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorent pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction devra être implantée:
 - o soit en limite séparative (latérale et/ou de fond de parcelle)



- o soit à **4 mètres minimum** de cette limite séparative (distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché).
- Les abris de jardins devront s'implanter soit en limite soit à 1 mètre minimum de la limite séparative.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit à 1,50 mètre minimum de la limite séparative.
- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant (c'est-à-dire d'être au maximum dans l'alignement de l'existant et que les travaux projetés ne majorant pas le non-respect aux règles.).

ARTICLE 8 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Néant

ARTICLE 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30%** de la superficie totale de l'unité foncière se rapportant à la zone.

En zone Ne, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 Hauteur des constructions

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur maximale fait référence à la mesure verticale comptée du point le plus haut de la construction au niveau du terrain naturel avant tout remaniement et l'égout de toiture ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.
- Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées, etc.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - o 6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente,
 - o 7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses,
 - o 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de la construction pour les abris de jardins et annexes isolés

10.2 Dispositions particulières :

- Lorsque l'inondabilité totale ou partielle de la zone impose une cote altimétrique à respecter sur tout ou partie de l'unité foncière, pour le premier niveau de plancher habitable des constructions, la hauteur fixée aux alinéas précédents se compte à partir de la cote de référence inondation, **elle-même augmentée d'une marge de sécurité réglementaire**, au lieu du sol naturel ;
- Dans les secteurs notés comme Patrimoine Paysager (Jardins à préserver) et la zone Nv : la hauteur maximale des constructions est de 3,50m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 6.00 m jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures en pente, et 7.00 m à l'acrotère de la construction pour les toitures terrasses.
- En zone Ne, lors d'une modification d'une construction ou d'une installation existante nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, dont la toiture n'est ni une toiture en pente, ni une toiture terrasse, la hauteur est limitée en tout point à 50,00 m.



- Lors d'une modification de construction existante, ne respectant pas les règles de hauteur maximale, la hauteur existante peut être conservée mais en aucun cas augmentée. Les extensions des constructions existantes respecteront la règle générale.



ARTICLE 11 Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales

- Les projets peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- Pour les constructions repérées par le symbole ★ (ou n° des constructions dans les rues concernées le cas échéant), la démolition des éléments d'architecture repérés est interdite (cf. liste correspondante dans le rapport de présentation du PLU).
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, capteurs photovoltaïques, antennes et paraboles satellites) doivent s'intégrer à la façade (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.

11.2 Services publics ou d'intérêt collectif:

- L'ensemble des dispositions de cet article peuvent faire l'objet d'adaptations, au cas par cas, pour favoriser le fonctionnement, la qualité architecturale et l'identité visuelle des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Pour les constructions principales et leurs extensions:

a) L'adaptation au terrain naturel

- L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée :
 - o pour que les conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties
 - o afin de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

b) Les façades et les couleurs

- Les systèmes de climatisation doivent être compatibles avec les caractéristiques volumétriques et architecturales des immeubles et respectueux de l'harmonie de leurs façades.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- À l'occasion de ravalement de façade ou lors d'une isolation par l'extérieur, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont, de grès des Vosges) ne peuvent être recouvertes.

c) Les toitures et volumes

- Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique. Celui-ci devra avoir un traitement de façade différencié du reste des étages de la construction (teinte et/ou matériaux différent)
- Les superstructures de type machinerie, appareillages techniques ou de ventilation, dispositifs d'ascenseur, doivent s'inscrire dans le volume des combles ou intégrés ou masqués.
- L'usage d'une teinte « blanc pur », d'une « couleur vive » ou du « noir pur » est interdit.

d) Les percements, ouvertures et fermetures

- Les volets roulants avec caissons extérieurs apparents et disposés en surépaisseur sont interdits (pose interdite en applique, en sailli de façade).

11.4 - Pour les constructions annexes et les abris de jardin

- Le bois et les couleurs « ton pierre » seront privilégiés
- La tôle ondulée et les bardeaux bitumeux sont déconseillés



11.5 - Pour les clôtures

a) De manière générale

- Les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc...) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.

b) En front de rue, c'est à dire en limite avec le domaine public

- Elles doivent permettre la dissimulation maximale des coffrets de branchements situés en limite de parcelle.
- Les clôtures situées sur rue ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,80 mètre

c) Sur les limites séparatives et en fond de parcelle

- Les clôtures situées en limites séparatives ne pourront pas dépasser 2.00 mètres de hauteur. Elles seront constituées :
 - o soit d'éléments végétaux (de préférence avec des essences végétales variées) ;
 - o soit d'un élément plein d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté ou non d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 2.00 mètres
 - o soit d'un grillage ou un dispositif à claire-voie, ne dépassant pas 2.00 mètres

d) Patrimoine

- Les murs traditionnels (pierre, mortier, ...) existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes présentant une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.

ARTICLE 12 Stationnement

- Le stationnement des véhicules de toutes catégories, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public dans les conditions fixées par la grille de parking figurant à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 13 Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- L'usage d'essences végétales locales (liste en annexe) devra être privilégié dans les aménagements paysagers.

Espaces libres de toute construction :

- 50% au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre (pour les jardins des habitations, on privilégiera dans ce cas la plantation d'un arbre fruitier).
 - o En zone Ne, lors d'une modification d'une construction ou d'une installation existante nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, 25% au moins des espaces libres de toute construction, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 400m² d'espace libre.



- Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, 50% au minimum des aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants, caillebotis, ...
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel. Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 5 emplacements, à partir de 3 places. Les arbres peuvent être groupés ou entourés de plantes arbustives.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (cf. : règlement graphique).

ARTICLE 14 Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Sans objet.

Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

ARTICLE 15 Performances énergétiques et environnementales

- Néant

ARTICLE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.
- Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES

A. Les haies champêtres

Les haies vives seront soit des haies champêtres en mélange (voir tableau ci-après) auxquelles d'autres espèces spontanées de même type peuvent aussi être ajoutées, soit des haies uniformes d'if ou de charme. *D'autres essences que celles figurant dans la liste suivante peuvent être autorisées dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales.*

➤ Les haies champêtres :

- *Intégration naturelle au site :*

Elle est réalisée grâce à l'utilisation d'espèces locales ou acclimatées parfaitement adaptées, avec des mélanges modifiables selon les microsites et les goûts.

- *Résistance aux maladies et aux variations climatiques :*

Elle est assurée grâce au mélange des espèces, d'où une grande longévité et un faible coût à long terme. Les plantes sont étagées, la haie ne se dégarnit pas à la base avec le temps.

- *Besoin d'entretien :*

Il est particulièrement réduit en taille car ces espèces supportent beaucoup mieux que des thuyas d'être maintenues à moins de 2 mètres de hauteur. La haie peut même être laissée en port libre côté jardin et coupée seulement tous les deux ou trois ans.

- *Équilibre écologique :*

Les haies abritent et nourrissent une faune variée, en particulier des oiseaux, abeilles... et elles n'acidifient pas les sols. Elles réduisent d'autre part les risques de ravinement et coupent le vent.

- *Enrichissement du paysage :*

Il se réalise par la diversité des feuillages, des fleurs, des fruits (noisettes, prunelles...) et par la couleur des branches en hiver. Les thuyas et faux-cypres, interdits ici, n'apportent pas ces qualités.

- *Effet de clôture efficace :*

Même si ces haies contiennent peu de plantes persistantes, certaines espèces forment un lacs de branches très serré, et d'autres sont épineuses (aubépine, prunellier...).



➤ Les haies uniformes :

- La haie uniforme et dense, de charmille (haie formée de plants de charme, à feuilles marcescentes), ou d'ifs (à feuillage persistant), est très facile à réaliser et à tailler, même bas ou avec des formes variées.

➤ Les feuillages :

- Caduc : qui perd ses feuilles à l'automne.
- Marcescent : qui conserve ses feuilles sèches pendant l'hiver.
- Persistant : qui garde ses feuilles tout au long de l'année.

<i>Bourdaine</i> (<i>Frangula alnus</i>) <i>S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, assez frais voir humides.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 5 mètres	 
<i>Cornouiller sanguin</i> (<i>Cornus sanguinea</i>) <i>Espèce pionnière. Jeunes rameaux rouges, feuillage pourpre à l'automne, fruits noirs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 4 mètres	 
<i>Cornouiller mâle</i> (<i>Cornus mas</i>) <i>Bois très résistant, floraison précoce avant les feuilles. Fruits rouges comestibles.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 8 mètres	 



Églantier commun (<i>Rosa canina</i>) <i>Arbuste qui reste longtemps décoratif, épines utilisées pour les haies défensives.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 5 mètres	 
Faux Pistachier (<i>Staphylea pinnata</i>) <i>De plein soleil à mi-ombre, idéal pour orner les massifs et les haies</i> <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 5mètres	 
Framboisiers (<i>Rubus idaeus</i>) <i>Pour créer une haie gourmande. Apprécie particulièrement le soleil.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 0,5 à 1,50 mètre	 
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) <i>Plein soleil à mi-ombre. Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Parfait en haie ou bosquet. A tailler sévèrement pour qu'il se ramifie bien.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 7 mètres	 
Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) <i>Plein soleil. Parfait sur les talus rocailloux ou dans une haie. En terrain bien drainé.</i> <u>Feuillage</u> : Persistant <u>Croissance</u> : Faible <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 8 mètres	 



Groseiller rouges (<i>Ribes rubrum</i>) <i>Buisson léger. Grappes de fruits rouges comestibles et décoratifs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Faible <u>Hauteur adulte</u> : 0,6 à 1,50 mètre	 
Groseiller à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>) <i>Terrain argileux, peu acide. Grappes de fruits rouges comestibles et décoratifs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Faible <u>Hauteur adulte</u> : 0,6 à 1,20 mètre	 
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) <i>Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Sol non calcaire. Ombre à mi-ombre.</i> <u>Feuillage</u> : Persistant <u>Croissance</u> : Faible <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 10 mètres	 
Neflier (<i>Mespilus germanica</i>) <i>Plein soleil. S'installe dans une haie ou dans le bosquet. Sol léger, peu humide.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 6 mètres	 
Nerprin purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>) <i>Buissonnant, parfait pour combler la base des haies dégarnies. Tout type de sols mais pas trop frais ni acide.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 6 mètres	 



Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>) Arbuste résistant, mellifère. Floraison : chatons jaunes en mars. Fruits : Noisette. <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 5 mètres	 
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Peu exigeant sur la nature du sol, floraison blanche. Très épineux. Se développe bien en haies. <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 4 mètres	 
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Plante colonisatrice avec des branches à moelle spongieuses. Fruits noirs. <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 10 mètres	 
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) Arbuste à feuilles lisses, très courant dans les haies sur sols calcaires. <u>Feuillage</u> : Marcescent <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 3 mètres	 
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) Floraison en ombrelles blanches, baies rouges. Fréquente en haies. <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 4 mètres	 



Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) Arbuste aux ombrelles blanches, au feuillage vert tendre découpé. Baies rouges. <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 4 mètres	
--	--

B. Les arbres

D'autres essences que celles figurant dans la liste suivante peuvent être autorisées dès lors qu'il est avéré que ce sont des essences régionales.

Nom français	Nom latin
• Alisier blanc • Alisier torminal • Aulne glutineux • Bouleau verruqueux • Cerisier à grappes • Charme • Chêne pédonculé • Erable champêtre • Erable plane • Erable sycomore • Frêne commun • Hêtre • Merisier • Peuplier tremble • Poirier sauvage • Pommier sauvage • Saule blanc • Saule marsault • Saule pourpre • Saule des vanniers • Sorbier des oiseleurs • Sorbier domestique • Tilleul à grandes feuilles	• <i>Sorbus aria</i> • <i>Sorbus tonninalis</i> • <i>Alnus glutinosa</i> • <i>Betula pendula</i> • <i>Prunus padus</i> • <i>Carpinus betulus</i> • <i>Quercus robur</i> • <i>Acer campestre</i> • <i>Acer platanoides</i> • <i>Acer pseudoplatanus</i> • <i>Fraxinus excelsior</i> • <i>Fagus sylvatica</i> • <i>Prunus avium</i> • <i>Populus tremula</i> • <i>Pyrus pyraeaster</i> • <i>Malus sylvestris</i> • <i>Salix alba</i> • <i>Salix caprea</i> • <i>Salix purpurea</i> • <i>Salix viminalis</i> • <i>Sorbus aucuparia</i> • <i>Sorbus domestica</i> • <i>Tilia platyphyllos</i>



ARRETE DE ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



PRÉFECTURE DE LA RÉGION LORRAINE

ARRETE SGAR n° 2003 - 256 du 07 JUL. 2003

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
Arrêté de zonage archéologique

LE PREFET DE LA REGION LORRAINE
Préfet de la zone de défense Est
Préfet de la Moselle
Officier de la Légion d'honneur

Vu la loi n° 2001644 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;

Vu le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive notamment son article 1er ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.442-3-1 ;

Considérant que les éléments de connaissance du patrimoine recensés à la carte archéologique nationale (Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles) laissent supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique sur le territoire des communes citées à l'article 1^{er} du présent arrêté ;

Considérant que les projets d'aménagements de plus de 3000 m² terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique ;

ARRETE

Article 1er: Le présent arrêté concerne dans le département de la MOSELLE, arrondissement de METZ-CAMPAGNE, les communes suivantes :

AMANVILLERS, ANCERVILLE, ANCY-SUR-MOSELLE, ANTILLY, ARGANCY, ARRY, ARS-LAQUENEXY, ARS-SUR-MOSELLE, AUBE, AUGNY, AY-SUR-MOSELLE, BAN-SAINT-MARTIN, BAZONCOURT, BECHY, BEUX, BRONVAUX, BUCHY, BURTONCOURT, CHAILLY-LES-ENNERY, CHANVILLE, CHARLEVILLE-SOUS-BOIS, CHARLY-ORADOUR, CHATEL-SAINT-GERMAIN, CHEMINOT, CHERISEY, CHESNY, CHIEULLES, COINCY, COIN-LES-CUVRY, COIN-SUR-SEILLE, COLLIGNY, COURCELLES-CHAUSSEY, COURCELLES-SUR-NIED, CUVRY, DORNOT, ENNERY, ETANGS (LES), FAILLY, FEVES, FEY, FLEURY, FLEVY, FLOCOURT, FOVILLE (VERNY), GLATIGNY, GOIN, GRAVELOTTE, GUIRLANGE-GOMELANGE, HAUCONCOURT, HAYES, JOUY-AUX-ARCHES, JURY, JUSSY, LA MAXE, LANDONVILLERS, LAQUENEXY, LEMUD, LESSY, LIEHON, LONGEVILLE-LES-METZ, LORRY-LES-METZ, LORRY-MARDIGNY, LOUTREMANGE, LOUVIGNY, LUPPY, MAIZEROY, MAIZIERES-LES-METZ, MAIZERY, MALROY, MARANGE-SILVANGE, MARIEULLES-VEZON, MARLY, MARSILLY, MECLEUVES, MEY, MONCHEUX, MONTIGNY-LES-METZ, MONTOIS-FLANVILLE, MONTOIS-LA-MONTAGNE, MOULINS-LES-METZ, NOISSEVILLE, NORROY-LE-VENEUR, NOUILLY, NOVEANT-SUR-MOSELLE, OGY, ORNY, PAGNY-LES-GOIN, PANGE, PELTRE, PIERREVILLIERS, PLAPPEVILLE, PLESNOIS, POMMERIEUX, PONTOY, POUILLY, POURNOY-LA-CHETIVE, POURNOY-LA-GRASSE, RAVILLE,



REMILLY, RETONFEY, REZONVILLE, ROMBAS, RONCOURT, ROZERIEULLES, SAILLY-ACHATEL, SAINTE-BARBE, SAINTE-MARIE-AUX-CHENES, SAINT-HUBERT, SAINT-JULIEN-LES-METZ, SAINT-JURE, SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE, SANRY-LES-VIGY, SANRY-SUR-NIED, SAULNY, SCY-CHAZELLES, SECOURT, SEMECOURT, SERVIGNY-LES-RAVILLE, SERVIGNY-LES-SAINTE-BARBE, SILLEGNY, SILLY-EN-SAULNOIS, SILLY-SUR-NIED, SOLGNE, SORBIEY, TALANGE, THIMONVILLE, TRAGNY, TREMERY, VANTOUX, VANY, VAUX, VERNEVILLE, VERNY, VIGNY, VILLERS-STONCOURT, VIONVILLE, VRY, VULMONT, WOIPPY .

Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1^{er} alinéa de l'article 1^{er} du décret n° 2002-89 susvisé.

Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 susvisé.

Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région .

Article 5 : Le Préfet du département de la Meuse et le Directeur régional des affaires culturelles sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département, adressé au Maire, et affiché en mairie pendant un mois, à compter du jour où il sera reçu.



Le Préfet de la région Lorraine
Bernard HAGELSTEEN

Copie à : Maires des communes concernées
Préfecture de région
Préfecture du département de la Moselle
Direction départementale de l'équipement



RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES