



# Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la  
délibération prescrivant les  
dispositions de la modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal.

Fait à Neufchâteau,

Le Président,

**PRESCRIT LE : 08/12/2025**



Simon LECLERC  
2025.12.09 16:03:48 +0100  
Ref:10036046-15133806-1-D  
Signature numérique  
le Président



réalisé par la CCOV  
2bis Avenue François de Neufchâteau  
88300 Neufchâteau  
03.29.94.08.77.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**DE L'OUEST VOSGIEN**

# Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Pièce n°2 : Règlement écrit

Les modifications apportées sont surlignées **en jaune**.  
Les modifications supprimées sont rayées ~~de rouge~~.

Version	Date	Description
Règlement	08/12/2025	Modification n°1 du PLUi

	Nom - Fonction	Date
Rédaction	Fabien KOBYLARZ – chargé de mission	08/12/2025

## SOMMAIRE

La zone UA.....	20
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	20
A. Destinations et sous-destinations .....	20
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	22
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	23
A. Volumétrie et implantation des constructions .....	23
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	25
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	28
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	30
A. Desserte par les voies publiques ou privées .....	30
B. Desserte par les réseaux .....	30
Zone UB.....	32
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	32
A. Destinations et sous-destinations .....	32
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	34
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	35
A. Volumétrie et implantation des constructions .....	35
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	36
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	39
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	41
A. Desserte par les voies publiques ou privées .....	41
B. Desserte par les réseaux .....	41
Zone UP : les secteurs patrimoniaux .....	44
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	44
A. Destinations et sous-destinations .....	44
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	46
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	46

A.	Volumétrie et implantation des constructions .....	46
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	47
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	48
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	51
A.	Desserte par les voies publiques ou privées .....	51
B.	Desserte par les réseaux .....	52
La zone 1AU : les zones d'urbanisation future à court terme à vocation d'habitat .....		54
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	54
A.	Destinations et sous-destinations .....	54
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	55
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	56
A.	Volumétrie et implantation des constructions .....	56
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	57
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	60
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	61
A.	Desserte par les voies publiques ou privées .....	61
B.	Desserte par les réseaux .....	62
La zone 2AU : les zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'habitat .....		64
Zone UY : les secteurs mixtes .....		66
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	66
A.	Destinations et sous-destinations .....	66
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	68
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	69
A.	Volumétrie et implantation des constructions .....	69
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	70
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	70
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	72
A.	Desserte par les voies publiques ou privées .....	72
B.	Desserte par les réseaux .....	72
La zone UX : les secteurs d'activités artisanales et tertiaires.....		74

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	74
A. Destinations et sous-destinations .....	74
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	76
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	78
A. Volumétrie et implantation des constructions .....	78
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	78
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	79
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	81
A. Desserte par les voies publiques ou privées .....	81
B. Desserte par les réseaux .....	81
La zone UC : les secteurs commerciaux .....	83
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	83
A. Destinations et sous-destinations .....	83
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	84
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	86
A. Volumétrie et implantation des constructions .....	86
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	86
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	87
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	89
A. Desserte par les voies publiques ou privées .....	89
B. Desserte par les réseaux .....	89
Zone 1AUY : les zones d'urbanisation future à court terme à vocation économique mixte.....	91
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	91
A. Destinations et sous-destinations .....	91
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	93
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	94
A. Volumétrie et implantation des constructions .....	94
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	95

C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	95
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	97
A.	Desserte par les voies publiques ou privées .....	97
B.	Desserte par les réseaux .....	97
	La zone 2AUY : les zones d'urbanisation future à long terme à vocation artisanales et tertiaires .....	99
	La zone 1AUX : les zones d'urbanisation future à court terme à vocation artisanales et tertiaires .....	100
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	100
A.	Destinations et sous-destinations .....	100
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	102
2.	CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	103
A.	Volumétrie et implantation des constructions .....	103
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	104
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	105
A.	Desserte par les voies publiques ou privées .....	105
B.	Desserte par les réseaux .....	105
	La zone 2AUX : les zones d'urbanisation future à long terme à vocation artisanales et tertiaires .....	108
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	109
A.	Destinations et sous-destinations .....	109
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	111
A.	Volumétrie et implantation des constructions .....	111
B.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	112
C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	113
A.	Desserte par les voies publiques ou privées .....	114
B.	Desserte par les réseaux .....	114
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS.....	116
A.	Destinations et sous-destinations .....	116
B.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	118

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	118
A. Volumétrie et implantation des constructions .....	118
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	119
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	120
3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX .....	121
A. Desserte par les voies publiques ou privées .....	121
B. Desserte par les réseaux .....	121
Chapitre 3 .....	123
ZONES NATURELLES ET ZONES AGRICOLES .....	123
DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	124
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS Ni, Nj, Nv, Ne, Ns, Ni, Nc, Npv, Nzh, Nf QUI LA COMPOSENT .....	125
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	125
A. Destinations et sous-destinations .....	125
B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. ....	127
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	131
A. Volumétrie et implantation des constructions .....	131
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	133
C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	135
3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	136
A. Desserte par les voies publiques ou privées .....	136
B. Desserte par les réseaux .....	136
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET À SES SECTEURS Ac, Acs et Ai.....	139
DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A ET À SES SECTEURS Ac, Acs et Ai .....	140
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS .....	140
A. Destinations et sous-destinations .....	140
B. Conditionnement et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	142
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	144
A. Volumétrie et implantation des constructions .....	144
B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	146

C.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	148
3.	ÉQUIPEMENT RÉSEAU .....	149
A.	Desserte par les voies publiques ou privées .....	149
B.	Desserte par les réseaux .....	150

## **Dispositions générales**

### **Article 1 – Champ d'application géographique**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de L'Ouest Vosgien.

### **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1 - Les présentes règles se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme". Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 du Code de l'urbanisme (définitions et notion de conservation des vestiges archéologiques) et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme (protection de l'environnement et des lieux environnants) demeurent applicables au territoire de la Communauté de Communes de L'Ouest Vosgien.

2 - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communautaire.

### **Article 3 – Adaptations mineures – Immeubles existants**

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »

- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

### **Article 4 – Permis de démolir**

La démolition des bâtiments n'est autorisée que sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

**Article 5 – Les éoliennes :** L'implantation d'une ou plusieurs éoliennes ressort de la délivrance d'un permis de construire. Ces dernières doivent respecter un recul d'implantation de plus de 500 m d'une habitation. De même, ces constructions devront respecter la qualité environnementale et paysagère du site d'implantation, selon les principes généraux évoqués dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) environnementale.

### **Article 6 – Lotissements**

Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété :  
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le présent règlement de PLUi seront appréciées au regard de chaque lot ou parcelle issus de la division et non pas au regard de l'ensemble du projet.

### **Article 7 – Loi Barnier et Amendement Dupont**

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, a introduit au sein du code de l'urbanisme (article L 111-6 du code de l'urbanisme), l'interdiction de construire 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. Cette loi a fait suite au constat de désordres urbains le long des voies routières aux entrées de ville, notamment lié au développement des zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 précise les modalités d'application du texte. Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés. La circulaire renvoie à la notion de parties actuellement urbanisées que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme, que l'on soit ou non en agglomération au sens voirie routière.

Les types de voies concernées sont :

- les autoroutes.
- les voies express au sens du code de la voirie routière.
- les déviations au sens du code de la voirie routière.
- les routes classées à grande circulation.

Néanmoins, des exceptions existent pour les constructions ou installations :

- liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- de services publics exigeant une proximité immédiate
- les bâtiments agricoles
- les réseaux publics
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, conformément aux articles L111-8 et L111-9 du code de l'urbanisme, il est possible de déroger à cette règle dans certains cas :

- Lorsque la commune dispose d'un PLU, celui-ci peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- Lorsque la commune est dotée d'une carte communale, la commune ou l'EPCI peut, avec l'accord du Préfet, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de

la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans tous les cas, l'étude est jointe au document d'urbanisme.

Cette étude comprend :

- l'analyse des spécificités du site
- les nuisances
- la sécurité
- la qualité architecturale
- la qualité de l'urbanisme et des paysages
- les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Enfin, il peut être dérogé aux dispositions des articles L111-6 et L111-7 du CU, depuis la Loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

#### **Article 8 – Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC)**

Le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) est imprescriptible et inaliénable et qu'à ce titre il sera retiré des délibérations instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) le cas échéant.

Sont admises dans toutes les zones et secteurs traversés par l'infrastructure autoroutière :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus généralement, les constructions, installations, ouvrages et aménagements liés à l'activité autoroutière,
- Les affouillements/exhaussements de sols, et les dépôts liés à l'activité autoroutière

Le régime de la déclaration préalable de travaux pour l'édification de clôtures au sein du périmètre du DPAC ne s'applique pas.

#### **Article 9 – Inconstructibilité à proximité du secteur Nf**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite d'un secteur « Nf ».

Cette règle de recul ne s'applique pas pour les secteurs « Nl ».

#### **Article 10 – Inconstructibilité des berges des cours d'eau**

Afin de préserver les cours d'eau et leurs fonctionnalités, outre les constructions, tout aménagement hors travaux de renaturation des cours d'eau et travaux autorisés au titre du code de l'environnement, en particulier les clôtures, remblais, stockages et l'imperméabilisation est interdit.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de chaque berge du cours d'eau.

#### **Article 11 – Assainissement**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Si possible, les eaux pluviales ne sont pas évacuées dans le réseau si celui-ci est unitaire.

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur. En cas de non-conformité établie, le propriétaire se met en règle dans un délai établi par l'établissement instructeur (SPANC ou SDANC).

#### **Article 12 – Orientation d'Aménagement et de Programmation commerciale**

Une OAP concernant la thématique commerciale a été réalisée. Il convient de se référer à cette dernière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

#### **Article 13 – Ouvrages R.T.E.**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

#### **Article 14 – Réglementation des boisements**

Conformément à l'article R.126-6 du Code Rural, ces périmètres doivent être reportés dans le PLU. Toutes les communes de la Communauté de Communes de l'Ouest Vosgien sont concernées par la réglementation des boisements, sauf les communes de Villouxel, Rollainville, Courcelles-sous-Châtenois, Certilleux et Jainvillotte. Les documents et informations des communes concernées par la réglementation des boisements sont librement consultables au Conseil départemental des Vosges en version papier.

### **Dispositions particulières**

#### **Article 13.1 – Ouvrages R.T.E.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble du PLUi, secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de prospect et d'implantation :

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :  
Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

S'agissant des postes de transformations, les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages.

### **Définitions utilisées dans le présent règlement.**

**Annexe** : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine, même non couverte, est considérée comme une annexe.

Les annexes inférieures à 5m<sup>2</sup> doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

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

**Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLUi.

**Dépôt de véhicules** : Dépôt de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

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

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

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments

structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Façade principale ou façade avant** : face extérieure d'un bâtiment ou se trouve généralement l'entrée principale qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

**Façade arrière** : face extérieure d'un bâtiment situé à l'opposé de la face avant.

**Gabarit** : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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

**Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire** : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Au sein du PLUi, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement sur les zones à enjeux urbanistiques.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : impose un projet global pour une zone donnée. L'aménagement d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

**Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)** : Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles du PLUi (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

**Unité foncière :**

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voirie publique ou rue** : deux conditions doivent simultanément être réunies :

1) Les voies, rues mais aussi les places, appartiennent à une collectivité (Etat, Département, Communes, Communauté de Communes) et sont ouvertes à la circulation automobile.

2) La voirie publique doit permettre l'accès principal aux immeubles et ensembles immobiliers dans des conditions normales de trafic et de sécurité. Il est considéré qu'il n'existe qu'un seul accès principal par construction.

## Liste des destinations et sous-destinations

### LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

La liste est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

**La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment **les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.**

**La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**2. La destination de construction « habitation »** prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.**

**La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées

- **au logement principal, secondaire ou occasionnel** des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- **les maisons individuelles et les immeubles collectifs.**

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées

- **à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.** Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**3. La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les **6 sous-destinations** suivantes

- **artisanat et commerce de détail**

Les **constructions commerciales** destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les **constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.**

- **restauration**

Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **commerce de gros,**

Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

**- hôtels, autres hébergements touristiques,**

Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**- cinéma,** construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

**4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprend les 6 sous-destinations suivantes :

**- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,**

Les constructions destinées à assurer une mission de service public.

**- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,**

Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,**

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**- salles d'art et de spectacles,**

Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**- équipements sportifs,**

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**- Constructions fermées au public,**

Ou ne permettant qu'un accueil limité, quand bien même elle vise les constructions destinées à assurer une mission de service public.

**- autres équipements recevant du public.**

Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** comprend les 4 sous-destinations suivantes :

**Industrie,**

Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment

les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**Entrepôt,**

Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**Bureau,**

Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

**Centre de congrès et d'exposition.**

Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

# 1<sup>ère</sup> partie

## LES ZONES URBAINES À VOCATION HABITAT ET PATRIMONIALE

Cette première partie contient :

### **Les zones UA contenant des secteurs UAi :**

La zone UA couvre les cœurs historiques des communes. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, des équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Au sein de la zone UA il y a aussi le secteur suivant :

- UAi : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein des communes de Rollainville, Jainvillotte, Rouvres-la-Chétive, Darney-aux-Chênes et Landaville. En revanche ces communes ne sont pas concernées par un PPRi applicable.

### **Les zones UB contenant des secteurs UBi et UBb :**

Sont classés en zone UB, les secteurs correspondant aux constructions périphériques du centre ancien. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Au sein de la zone UB il y a aussi les secteurs suivants :

- UBi : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein de la commune de Rollainville, Ruppes et de Circourt-sur-Mouzon. En revanche ces communes ne sont pas concernées par un PPRi applicable.
- UBb : secteur de la cité ouvrière de Gironcourt-sur-Vraine.

### **Les zones UP : les secteurs patrimoniaux**

La zone UP délimite les entités bâties présentant un intérêt patrimonial. Il s'agit soit de vastes propriétés, de grandes demeures, d'anciennes bâtisses etc.

Au sein de la zone UP il y a aussi les secteurs suivants :

- UPi : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein de la commune de Rollainville. En revanche cette commune n'est pas concernées par un PPRi applicable.

### **Les zones 1AU : les zones d'urbanisation future à court terme à vocation d'habitat**

### **Les zones 2AU : les zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'habitat**

## La zone UA

Le secteur UAi

La zone UA couvre les cœurs historiques des communes. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, des équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Au sein de la zone UA il y a aussi le secteur suivant :

- **UAi** : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein des communes de Rollainville, Jainvillotte, Rouvres-la-Chétive, Darney-aux-Chênes et Landaville.

Ce secteur est également concerné par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi.

Dans le secteur UAi, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :  
Les constructions et les clôtures quelles qu'elles soient sont interdites en secteur UAi.

Dans la zone UAi, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie identique à celle du bâtiment détruit et respecteront les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Uniquement dans le cas d'une reconstruction à l'identique en cas de sinistre pour les bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi.	
	Exploitation forestière		Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations forestières	

ZONE UA

			sous conditions que leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.	
Habitation	Logement			<b>X</b>
	Hébergement			<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) dans une limite de 400m <sup>2</sup> de surface d'emprise au sol	
	Restauration			<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
	Cinéma			<b>X</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>

## ZONE UA

	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

### B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

#### Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
  - ~~des containers,~~
  - des caisses de camions,
  - des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

#### Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :

## ZONE UA

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### A. Volumétrie et implantation des constructions

#### a) Hauteur

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardins n'excède pas 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### b) Recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Lorsque les constructions sur les deux parcelles voisines sont déjà implantées à l'alignement, les nouvelles constructions s'implantent également à l'alignement.

Toutefois, lorsque la façade sur rue présente une largeur de plus de 10 mètres, une partie de la façade pourra présenter un décrochement (recul autorisé par rapport à la limite de l'emprise publique), sans que celui-ci ne dépasse en longueur la moitié de la largeur totale de la façade.

Dans les autres cas, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,

## ZONE UA

- Soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.
- Soit avec un recul maximum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques

Cet article ne s'applique pas :

- Aux extensions de bâtiment existant qui peuvent être édifiées avec un recul identique ou supérieur à celui du bâtiment principal ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

### *c) Recul par rapport aux limites séparatives*

La construction principale doit être édifiée sur au moins une des deux limites parcellaires latérales, sur celle qui est déjà bâtie, lorsqu'elle présente un pignon aveugle.

Dans le cas où une construction principale n'est bâtie que sur une des deux limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit  $L > H/2$  et  $L > 3$  m).

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

### *d) Emprise au sol*

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.

L'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> par annexe (hors abri de jardin et piscine).

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup>, non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### *e) Constructions sur une même unité foncière*

Il n'est pas fixé de règle.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

Pour tous les travaux et constructions, il convient en premier lieu de se rapprocher du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

Cependant, des dispositions autres peuvent être autorisées en fonction de la situation géographique de l'immeuble sur le territoire des communes concernées par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) ou un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques (MH). Des prescriptions spécifiques pourront alors également s'ajouter après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. **La pose de bardages en bois est autorisée.**

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir. Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

## ZONE UA

### a) Façades

#### Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Sont interdits, sauf reconstruction à l'identique :

- Les saillies de balcon,
- Les oriels (fenêtre en saillie par rapport à la façade),
- Les retraits de façade d'un étage sur l'autre.

#### Toutes façades :

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Concernant la pose de bardages, seuls les bardages en bois sont autorisés. Ils peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes « palettes A et B ».

Le blanc pur n'est pas autorisé.

#### Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes,
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A et B). Le blanc pur n'est pas autorisé.

### b) Toitures

La toiture présentera au moins deux pans avec un pan principal sur rue permettant la continuité ou le parallélisme avec au moins l'une des toitures voisines sauf si l'architecture du bâtiment le justifie.

La plus grande longueur du faîtage sera placée parallèlement à l'axe de la voie de desserte.

Dans le cas d'une maison située à l'angle de plusieurs voies, le faîtage devra être parallèle au moins à l'une des voies.

Les toitures des constructions principales réalisées à partir de bac acier, tôle ondulée, plaque fibrociment et les panneaux sandwich sont interdites sauf impossibilité technique impérieuse (charpente inadaptée).

Les couvertures seront d'une teinte rouge vieilli ou refaites à l'identique, sauf :

## ZONE UA

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises, pergolas et verrières.
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de réfection de toiture peuvent être réalisés à l'identique si l'architecture du bâtiment et les contraintes techniques le justifie.

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue : Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme, les tropéziennes et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.

Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

### *c) Ouvertures*

En façade sur rue, les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni en annexes du présent règlement. (palette D pour les menuiseries et palette E pour les ferronneries). Le blanc pur n'est pas autorisé.

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver des volets battants lorsque ceux-ci existent encore.

Les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

### *d) Dispositions particulières pour les autres constructions*

## ZONE UA

La réutilisation dans son aspect d'origine des ~~bâtiments modulaires~~, containers maritimes est interdit. **Ils devront être recouverts par un bardage.**  
Le réemploi de caisses de camion, citernes **et bâtiments modulaires** sont interdits.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite. **La construction d'abris de jardins en matériaux de construction est autorisée.**

### **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

#### *a) Clôtures*

**Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement.**

#### **En limite d'emprise publique :**

- La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et de tous les éléments qui la composent (portail, portillons, piliers...) ne devra pas excéder 1.80 mètre depuis le niveau de l'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins (y compris en gabion) ne pourra pas excéder 1,20 m en limite d'emprise publique.
- **Les murs pleins (hors gabions) et les murs bahuts devront être enduits d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes (palettes A et B).**
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Cette règle s'applique également aux clôtures au-delà de la limite d'emprise publique.

#### **En limite séparative :**

- Les clôtures à édifier en limite séparative auront une hauteur maximale de 1m80. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 1,80 m en limite séparative.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les

## ZONE UA

conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).

- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passage aménagés à la base des murs de clôture).

### **Cas particuliers :**

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
  - 1.50 mètre en limite du domaine public.
  - 1.80 mètre en limite séparative.

La clôture des usoirs est interdite.

### *b) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexe).

### *c) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour la création d'un logement inférieur à 80m<sup>2</sup>, il est exigé la création d'une place de stationnement au minimum. Pour la création d'un logement supérieur à 80 m<sup>2</sup>, il est exigé deux places de stationnement au minimum.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

### **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

#### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

##### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

#### **B. Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

##### *c) Eaux résiduaires des activités*

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

## ZONE UA

### d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## Zone UB

Sont classés en zone UB, les secteurs correspondant aux constructions périphériques du centre ancien. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Au sein de la zone UB il y a aussi les secteurs suivants :

- **UBi** : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein de les communes de Rollainville, Ruppes et Circourt-sur-Mouzon.

Ce secteur est également concerné par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi.

Dans le secteur UBi, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :  
Les constructions et les clôtures quelles qu'elles soient sont interdites en secteur UBi.

Dans la zone UBi, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie identique à celle du bâtiment détruit et respecterons les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

- **UBb** : secteur de la cité ouvrière de Gironcourt-sur-Vraie.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Uniquement dans le cas d'une reconstruction à l'identique en cas de sinistre pour les bâtiments existants au moment de l'approbation du PLUi.	
	Exploitation forestière		Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations forestières	

ZONE UB

			sous conditions que leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.	
Habitation	Logement			<b>X</b>
	Hébergement			<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) dans une limite de 400m <sup>2</sup> de surface d'emprise au sol	
	Restauration			<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
	Cinéma			<b>X</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>

## ZONE UB

	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

### B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
  - ~~○ des containers,~~
  - des caisses de camions,
  - des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.

Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

#### **Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :**

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

## ZONE UB

- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### A. Volumétrie et implantation des constructions

#### a) Hauteur

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardins n'excède pas 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

#### Dans le secteur UBb :

- La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou au membron ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### b) Recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

La façade sur rue est implantée dans une limite comprise entre 3 et 15 mètres, sauf lorsque les constructions sur les deux parcelles voisines sont déjà implantées à l'alignement, les nouvelles constructions s'implantent alors également à l'alignement.

Toutefois, lorsque la façade sur rue présente une largeur de plus de 10 mètres, une partie de la façade pourra présenter un décrochement (recul autorisé par rapport à la limite de l'emprise publique), sans que celui-ci ne dépasse en longueur la moitié de la largeur totale de la façade.

**Dans le secteur UBb**, les constructions et leurs extensions doivent avoir leurs façades implantées en limite d'emprise de la voie ou à la limite qui s'y substitue pour les bâtiments principaux.

Cet article ne s'applique pas :

## ZONE UB

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Aux annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

### *c) Recul par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

### *d) Emprise au sol*

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.

L'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> par annexe (hors abri de jardin et piscine).

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup>, non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### *e) Constructions sur une même unité foncière*

Il n'est pas fixé de règle.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites. Le coloris des façades se rapprochera au nuancier fourni en annexe du présent règlement.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. **La pose de bardage est autorisée.**

Pour tous les travaux et constructions, il convient en premier lieu de se rapprocher du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

Cependant, des dispositions autres peuvent être autorisées en fonction de la situation géographique de l'immeuble sur le territoire des communes concernées par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) ou un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques (MH). Des prescriptions spécifiques pourront alors également s'ajouter après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Ces bâtiments sont soumis a permis de démolir.

Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

## ZONE UB

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

### a) Façades

#### Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

#### Toutes façades :

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »).  
Le blanc pur n'est pas autorisé.

#### Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes.
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).

Le blanc pur n'est pas autorisé.

### b) Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Ce paragraphe ne s'applique pas pour les toitures terrasses et/ou végétalisées.

Les matériaux de couverture présentent la couleur de la terre cuite, dans les nuances de brun à rouge-orangé, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, pergolas, marquises et verrières.
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Pour les toitures terrasses et/ou végétalisées,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, des travaux sont autorisés soit à l'identique soit pour se conformer aux règles précitées, des travaux de réfection de toiture se réaliseront soit à

## ZONE UB

l'identique soit en conformité.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

### c) Ouvertures

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni en annexes du présent règlement (palette D pour les menuiseries et palette E pour les ferronneries). Le blanc pur est autorisé.

### d) Dispositions particulières pour les autres constructions

La réutilisation dans son aspect d'origine des ~~bâtiments modulaires~~, containers maritimes est interdit. Ils devront être recouverts par un bardage. Le réemploi de caisses de camion, citernes et bâtiments modulaires sont interdits.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite. La construction d'abris de jardins en matériaux de construction est autorisée.

## C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

### a) Clôtures

Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

#### **En limite d'emprise publique :**

- La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et de tous les éléments qui la composent (portail, portillons, piliers...) ne devra pas excéder 1.80 mètre depuis le niveau de l'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins (y compris en gabions) ne pourra pas excéder 1,20 m en limite d'emprise publique.
- Les murs pleins (hors gabions) et les murs bahuts devront être enduits d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).

## ZONE UB

- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Cette règle s'applique également aux clôtures au-delà de la limite d'emprise publique.

### **En limite séparative :**

- Les clôtures à édifier en limite séparative auront une hauteur maximale de deux mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales et ne devront pas excéder deux mètres depuis le niveau de la limite séparative.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 1,80 mètre en limite séparative.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).
- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passage aménagés à la base des murs de clôture).

### **Cas particuliers :**

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
  - 1.50 mètre en limite du domaine public.
  - 1.80 mètre en limite séparative.

La clôture des usoirs est interdite.

#### *b) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) doivent être traitées en espace vert.

Il est recommandé que les plantations et haies soient réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

#### *c) Stationnement*

Pour les constructions neuves, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, garage compris, sauf impossibilité technique.

## ZONE UB

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

### **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

#### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

##### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

#### **B. Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations

## ZONE UB

souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### c) *Eaux résiduaires des activités*

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### d) *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétant du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) *Autres réseaux*

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

## ZONE UB

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## Zone UP : les secteurs patrimoniaux

La zone UP délimite les entités bâties présentant un intérêt patrimonial. Il s'agit soit de vastes propriétés, de grandes demeures, d'anciennes bâtisses etc.

Au sein de la zone UP il y a aussi le secteur suivant :

- **UPI** : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein de la commune de Rollainville.

Ce secteur est également concerné par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et les clôtures quelles qu'elles soient sont interdites en secteur UPI.

Dans le secteur UPI, Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie identique à celle du bâtiment détruit et respecteront les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		Seul le changement de destination est autorisé	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		

ZONE UP

	Restauration		À Rollainville : Seul le changement de destination est autorisé	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Seul le changement de destination est autorisé	
	Hôtels, Autres hébergements touristiques		Seul le changement de destination est autorisé	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Salles d'art et de spectacles		Seul le changement de destination est autorisé	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

## **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
  - des caisses de camions,
  - des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A. Volumétrie et implantation des constructions**

#### *a) Hauteur*

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu, les constructions tiennent toutefois compte des hauteurs d'égout des constructions implantées sur les parcelles voisines.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardins n'excède pas 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas :

## ZONE UP

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

### *b) Recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques*

Il n'est pas fixé de règles.

### *c) Recul par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

### *d) Emprise au sol*

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.

L'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> par annexe (hors abri de jardin et piscine).

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup>, non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Cet article ne s'applique pas à la zone UP/UPi de Rollainville.

### *e) Constructions sur une même unité foncière*

Il n'est pas fixé de règle.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. La volumétrie des façades sur rues doit être conservée. Concernant la pose de bardages, seuls les bardages en bois sont autorisés **et peuvent**

## ZONE UP

peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes « palettes A et B ». Le blanc pur n'est pas autorisé.

La pose d'isolation thermique par l'extérieure n'est pas autorisée.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

Pour tous les travaux et constructions, il convient en premier lieu de se rapprocher du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

Cependant, des dispositions autres peuvent être autorisées en fonction de la situation géographique de l'immeuble sur le territoire des communes concernées par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) ou un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques (MH). Des prescriptions spécifiques pourront alors également s'ajouter après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A et B).

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir. Les aménagements et les extensions doivent reproduire le style architectural du bâtiment.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (portails, porches, halls d'entrée...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;

Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

## **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

## ZONE UP

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

### a) Clôtures

Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

#### **En limite d'emprise publique :**

- La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et de tous les éléments qui la composent (portail, portillons, piliers...) ne devra pas excéder 2 mètres depuis le niveau de l'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes Le blanc pur n'est pas autorisé pour tout mur bahut ou toute façade. Les parements constitués de fausses pierres ou de pierres décoratives sont interdits.
- Les murs pleins et les murs bahuts devront être enduits d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes (palettes A et B).
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 2 m en limite d'emprise publique.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.
- Les clôtures réalisées à partir d'enrochements, de casiers métalliques de type gabion sont interdites.

Cette règle s'applique également aux clôtures au-delà de la limite d'emprise publique.

#### **En limite séparative :**

- Les clôtures à édifier en limite séparative auront une hauteur maximale de deux mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 2 m en limite séparative.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).
- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un

## ZONE UP

jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passage aménagés à la base des murs de clôture).

### *b) Toitures*

La toiture présentera au moins deux pans avec un pan principal sur rue permettant la continuité ou le parallélisme avec au moins l'une des toitures voisines sauf si l'architecture du bâtiment le justifie.

Les toitures réalisées à partir de bac acier, tôle ondulée, plaque fibrociment et les panneaux sandwich sont interdites sauf impossibilité technique impérieuse (charpente inadaptée).

Les couvertures seront d'une teinte rouge vieilli ou refaites à l'identique, sauf dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises, pergolas et verrières.

Les couvertures d'une teinte noire sont interdites. De même, tout système de production d'énergie à partir de sources renouvelables est interdit.

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue : Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme, les tropéziennes et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une extension de bâtiment présentant déjà ces caractéristiques ; et uniquement sur le secteur « UP » de la commune d'Harchéchamp.

Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

En complément de ces règles, pour les constructions existantes, des travaux de réfection de toiture devront être réalisés à l'identique.

### *c) Ouvertures*

En façade sur rue, les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni en annexes du présent règlement. (palette D pour les menuiseries et palette E pour les ferronneries). Le blanc pur n'est pas autorisé sauf dans le secteur « UP » de la commune d'Harchéchamp.

La pose de volets roulants est interdite.

## ZONE UP

Les encadrements de portes et de fenêtre en pierre, œil de bœuf, éléments sculptés, éléments décoratifs en fonte d'ornement, linteaux des portes charretières et clefs de voûte datées devront être conservés et laissés apparents.

Les portes de granges traditionnelles devront être conservées dans leur proportion d'origine. L'aspect bois sera respecté. Le blanc pur est interdit.

### *d) Dispositions particulières pour les autres constructions*

La réutilisation dans son aspect d'origine des ~~bâtiments modulaires~~, containers maritimes est interdit. Ils devront être recouverts par un bardage en bois. Le réemploi de caisses de camion, citernes et bâtiments modulaires sont interdits.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite. La construction d'abris de jardins en matériaux de construction est autorisée.

### *e) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

### *f) Stationnement*

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

## ZONE UP

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

### *g) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

## **B. Desserte par les réseaux**

### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### *c) Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en

## ZONE UP

respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### d) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## La zone 1AU : les zones d'urbanisation future à court terme à vocation d'habitat

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous, sous condition de respect des OAP sectorielles et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement			X
	hébergement			X
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		À condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)	
	restauration			X
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, Autres hébergements touristiques	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

## ZONE 1AU

	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public		A condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt		Uniquement lorsqu'ils sont liés aux occupations du sol autorisées par ailleurs.	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

### B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations de trackers solaires.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et/ou d'abris autres qu'à usage public.
- La réutilisation, à usage d'abris ou de stockage :
  - des caisses de camions,
  - des éléments modulaires autres que ceux prévus pour des installations provisoires.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

## ZONE 1AU

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

### **Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :**

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A. Volumétrie et implantation des constructions**

#### *a) Hauteur*

La hauteur de la construction principale mesurée par rapport au sol naturel existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue ne peut excéder la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes n'excède pas 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardins n'excède pas 3 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### *b) Recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques*

Toute construction est implantée soit :

- À l'alignement des voiries et emprises publiques
- En recul des voiries et emprises publiques en observant un recul minimal de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## ZONE 1AU

- Aux annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

### *c) Recul par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les ouvrages techniques liés aux équipements d'infrastructures d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### *d) Emprise au sol*

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.

L'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> par annexe (hors abri de jardin et piscine).

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup>, non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### *e) Constructions sur une même unité foncière*

Il n'est pas fixé de règle.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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

## ZONE 1AU

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

Toute architecture étrangère à la région (style provençal, scandinave, chalet montagnard par exemple) ou pastiches d'une architecture archaïque sont interdits.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

Le coloris des façades se rapprochera au nuancier fourni en annexe du présent règlement.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille. La volumétrie des façades sur rues doit être conservée. **La pose de bardages est autorisée.**

Pour tous les travaux et constructions, il convient en premier lieu de se rapprocher du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

Cependant, des dispositions autres peuvent être autorisées en fonction de la situation géographique de l'immeuble sur le territoire des communes concernées par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) ou un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques (MH). Des prescriptions spécifiques pourront alors également s'ajouter après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

#### *a) Façades*

##### *Façade sur rue :*

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

##### **Toutes façades :**

Les panneaux solaires démontables sont autorisés en façade s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

**Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »). Le blanc pur n'est pas autorisé.**

## ZONE 1AU

### Enduits :

- Les surfaces en pierre de taille ne seront pas enduites ou peintes.
- Les murs en maçonnerie, hors pierre de taille, non crépis ou non habillés sont interdits.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).

Le blanc pur n'est pas autorisé.

### b) Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Ce paragraphe ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

### c) Ouvertures

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni en annexes du présent règlement (palette D pour les menuiseries et palette E pour les ferronneries). Le blanc pur est autorisé.

### d) Dispositions particulières pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin.

Concernant les garages et annexes, l'usage des plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

La réutilisation dans son aspect d'origine des ~~bâtiments modulaires~~, containers maritimes est interdit. Ils devront être recouverts par un bardage.

Le réemploi de caisses de camion, citernes et bâtiments modulaires sont interdits.

La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite. La construction d'abris de jardins en matériaux de construction est autorisée.

### **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

Les antennes paraboliques seront de diamètres limités et de couleur neutre.

Un minimum de 50% des espaces libres non bâtis de l'îlot de propriété où est implantée la construction seront maintenus perméables.

#### *a) Clôtures*

Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

#### **En limite d'emprise publique :**

- La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et de tous les éléments qui la composent (portail, portillons, piliers...) ne devra pas excéder 1.80 mètre depuis le niveau de l'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins (y compris en gabions) ne pourra pas excéder 1,20 m en limite d'emprise publique.
- Les murs pleins (hors gabions) et les murs bahuts devront être enduits d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentés s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

Cette règle s'applique également aux clôtures au-delà de la limite d'emprise publique.

#### **En limite séparative :**

- Les clôtures à édifier en limite séparative auront une hauteur maximale de deux mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales et ne devront pas excéder deux mètres depuis le niveau de la limite séparative.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 1,80 mètre en limite séparative.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les

## ZONE 1AU

conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).

- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passage aménagés à la base des murs de clôture).

### *b) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

Les équipements techniques (transformateurs, etc.) doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

### *c) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions neuves et les réhabilitations à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Ces deux places de stationnement doivent être comprises sur la parcelle privée.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes prévoira le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits, sur la base de la surface de plancher, et de sa destination initiale.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### *a) Accès*

## ZONE 1AU

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

## **B. Desserte par les réseaux**

### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### *c) Eaux résiduaires des activités*

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### *d) Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;

## ZONE 1AU

- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## **La zone 2AU : les zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'habitat**

### **Prescription générale :**

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté les **constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs**.

L'ouverture des zones 2AU habitat est conditionnée à la diminution de la vacance et à la stagnation de la population par rapport à 2014.

## 2nd partie

# LES ZONES À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES OU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Cette seconde partie contient :

**Les zones UY** : les secteurs d'activités mixtes autorisant les activités industrielles

**Les zones UX** : les secteurs d'activités à vocation artisanale et tertiaire

**Le secteur UXe** : les secteurs liés aux infrastructures autoroutières

**Les zones UC** : les secteurs d'activités à vocation commerciale

**Les zones 1AUY, 2AUY** : les secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités mixtes autorisant les activités industrielles

**Les zones 1AUX, 2AUX** : les secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités artisanales et tertiaires

**Les zones UE** : les secteurs d'équipements collectifs et publics

**Le secteur UEa** : le secteur lié aux constructions et équipements nécessaires à l'aérodrome de Neufchâteau.

**Les zones 1AUE** : les secteurs d'urbanisation future à vocation d'accueillir de nouveaux équipements publics

## Zone UY : les secteurs mixtes

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les constructions et installations à destination d'activité agricole à condition d'être liées à des activités de commercialisation, de stockage collectif, ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles	
	exploitation forestière		Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations forestières sous conditions que leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.	
Habitation	logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de	

ZONE UY

			surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal.	
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		Uniquement les activités artisanales et les magasins d'usines (étant rattachés à l'unité de production)	
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de particuliers			X
	Hôtels, Autres hébergements touristiques	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		

## ZONE UY

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Quant aux installations classées : elles sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone	
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition	X		

### **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- S'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 1 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites. Cette règle ne s'applique pas au périmètre du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC).
- Se référer à l'étude entrée de ville présente dans le PLUi.

Sont autorisés :

- Les projets de parcs photovoltaïques au sol.

## ZONE UY

- En toiture, tout dispositif ayant recours à la production d'énergie solaire est admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou sur châssis, selon la même pente.
- Les ombrières « photovoltaïques » pouvant être développées sur les espaces de stationnement sont autorisées.
- Les déchetteries.

### **Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :**

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **A. Volumétrie et implantation des constructions**

#### *a) Hauteur*

Il n'est pas fixé de règle.

#### *b) Recul par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques*

L'implantation des constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### *c) Recul par rapport aux limites séparatives*

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur

## ZONE UY

totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,

- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

### *d) Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

### *e) Constructions sur une même propriété*

Il n'est pas fixé de règle.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Les projets de parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol associés aux bâtiments ou parties de bâtiments doivent se conformer aux exigences prévues dans la réglementation en vigueur.

~~Tous les projets excédant 500 m<sup>2</sup> doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables.~~

## **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### *a) Clôtures hors ouvrages autoroutiers*

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2,40 mètres maximum.

## ZONE UY

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

### *b) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

### *c) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

### 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

---

#### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

##### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **B. Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

## ZONE UY

### c) *Eaux résiduaires des activités*

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### d) *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.

### e) *Autres réseaux*

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## La zone UX : les secteurs d'activités artisanales et tertiaires

Au sein de la zone UX il y a aussi le secteur suivant :

- **UXe** : ce secteur est affecté aux équipements autoroutiers.

Le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) n'est pas concerné par ces trois prescriptions présentes dans ce règlement :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- « Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique. »
- « Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 0,70 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites. »

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les constructions et installations à destination d'activité agricole à condition d'être liées à des activités de commercialisation, de stockage collectif, ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs	

ZONE UX

			dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m2 de surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal.	
	hébergement	<b>X</b>		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
	restauration			<b>X</b>
	commerce de gros			<b>X</b>
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
	cinéma	<b>X</b>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		

## ZONE UX

	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition	X		

### **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- S'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 1 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.
- Se référer à l'étude entrée de ville présente dans le PLUi.

Sont autorisés :

- Les projets de parcs photovoltaïques au sol.

## ZONE UX

- En toiture, tout dispositif ayant recours à la production d'énergie solaire est admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou sur châssis, selon la même pente.
- Les ombrières « photovoltaïques » pouvant être développées sur les espaces de stationnement sont autorisées.

**En secteur Uxe :** Sont autorisées les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, notamment liés aux activités de commerce, service, entretien, sécurité et gestion de l'autoroute A31.

**Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :**

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### A. Volumétrie et implantation des constructions

#### a) Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

#### b) Recul par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

L'implantation des constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

#### d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

#### e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

### B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Principe général

## ZONE UX

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Les projets de parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol associés aux bâtiments ou parties de bâtiments doivent se conformer aux exigences prévues dans la réglementation en vigueur.

~~Tous les projets excédant 500 m<sup>2</sup> doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables.~~

### **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### *a) Clôtures*

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2,40 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

#### *b) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

*c) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

### 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

---

#### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

##### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **B. Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

## ZONE UX

### c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétente du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## La zone UC : les secteurs commerciaux

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			X
	restauration			X
	commerce de gros			X
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma	X		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

## ZONE UC

	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition	X		

### **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- S'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 1 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

**Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :**

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### A. Volumétrie et implantation des constructions

#### a) Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

#### b) Recul par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

L'implantation des constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

#### d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

#### e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

### B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Principe général

## ZONE UC

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 1 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets de parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol associés aux bâtiments ou parties de bâtiments doivent se conformer aux exigences prévues dans la réglementation en vigueur.

~~Tous les projets excédant 500 m<sup>2</sup> doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables.~~

### a) Toitures

Tout dispositif ayant recours à la production d'énergie solaire est admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

**Les ombrières « photovoltaïques » pouvant être développées sur les espaces de stationnement sont autorisées.**

## C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### a) Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2,40 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,

## ZONE UC

- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

### *b) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

### *c) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

### 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

---

#### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

##### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **B. Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

## ZONE UC

### c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## Zone 1AU Y : les zones d'urbanisation future à court terme à vocation économique mixte

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous, sous condition de respect des OAP sectorielles et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les constructions et installations à destination d'activité agricole à condition d'être liées à des activités de commercialisation, de stockage collectif, ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles	
	exploitation forestière		Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations forestières sous conditions que leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.	
Habitation	logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une	

ZONE 1AUY

			entreprise, dans la limite de 100 m2 de surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal.	
	hébergement	<b>X</b>		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		Uniquement les activités artisanales et les magasins d'usines (étant rattachés à l'unité de production)	
	restauration			<b>X</b>
	commerce de gros			<b>X</b>
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de particuliers			<b>X</b>
	Hôtels, Autres hébergements touristiques	<b>X</b>		
	cinéma	<b>X</b>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		
	salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	équipements sportifs	<b>X</b>		
	autres équipements	<b>X</b>		

## ZONE 1AUJ

	recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Quant aux installations classées : elles sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone	
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition	X		

### **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- S'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications du terrain naturel de plus de 1 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.
- Se référer à l'étude entrée de ville présente dans le PLUi.

Sont autorisés :

## ZONE 1AU Y

- En toiture, tout dispositif ayant recours à la production d'énergie solaire est admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou sur châssis, selon la même pente.
- Les ombrières « photovoltaïques » pouvant être développées sur les espaces de stationnement sont autorisées.
- Les déchetteries.

### **Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :**

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **A. Volumétrie et implantation des constructions**

#### *a) Hauteur*

Il n'est pas fixé de règle.

#### *b) Recul par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques*

L'implantation des constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas :

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### *c) Recul par rapport aux limites séparatives*

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas :

## ZONE 1AUY

- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension n'excède pas la hauteur totale de construction existante,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

### *d) Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de règle.

### *e) Constructions sur une même propriété*

Il n'est pas fixé de règle.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Les projets de parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol associés aux bâtiments ou parties de bâtiments doivent se conformer aux exigences prévues dans la réglementation en vigueur.

~~Tous les projets excédant 500 m<sup>2</sup> doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables.~~

## **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

## ZONE 1AUY

### *a) Clôtures*

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2,40 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

### *b) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

### *c) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

### 3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU

---

#### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

##### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **B. Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

## ZONE 1AUJ

### c) *Eaux résiduaires des activités*

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### d) *Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) *Autres réseaux*

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## ZONE 1AUY

**La zone 2AUY : les zones d'urbanisation future à long terme à vocation artisanales et tertiaires**

### **Prescription générale :**

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté les **constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs**.

L'ouverture des zones 2AUY économique est conditionnée au remplissage complet des zones 1AUY.

## La zone 1AUX : les zones d'urbanisation future à court terme à vocation artisanales et tertiaires

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous, sous condition de respect des OAP sectorielles et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Les constructions et installations à destination d'activité agricole à condition d'être liées à des activités de commercialisation, de stockage collectif, ou transformation des produits agricoles, ainsi que les silos agricoles	
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal. Sont autorisés également les	

ZONE 1AUX

			logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des activités autorisées ou les logements de service liés à l'exercice d'un service public à condition que ces logements soient édifiés sur le même terrain que l'activité autorisée et dans la limite de 130m <sup>2</sup> de surface de plancher par logement.	
	hébergement	<b>X</b>		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			<b>X</b>
	restauration			<b>X</b>
	commerce de gros			<b>X</b>
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
	cinéma	<b>X</b>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			<b>X</b>
	salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	établissement d'enseignement,	<b>X</b>		

## ZONE 1AUX

	de santé et d'action sociale			
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Quant aux installations classées : elles sont uniquement autorisées si leurs nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone	
	entrepôt			X
	bureau			X
	centre de congrès et d'exposition	X		

### **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les stationnements collectifs de caravanes non couverts et non clos.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique. respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
- s'adapter à la topographie locale. Pour cela, les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum

## ZONE 1AUX

les modifications du terrain naturel de plus de 1 mètre (remblais, déblais et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

- Se référer à l'étude entrée de ville présente dans le PLUi.

Sont autorisés :

- En toiture, tout dispositif ayant recours à la production d'énergie solaire est admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou sur châssis, selon la même pente.
- Les ombrières « photovoltaïques » pouvant être développées sur les espaces de stationnement sont autorisées.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

### A. Volumétrie et implantation des constructions

#### a) Hauteur

Il n'est pas fixé de règle.

#### b) Recul par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques

L'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### c) Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

#### d) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

#### e) Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

### B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## ZONE 1AUX

### Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- Le ton blanc pur intégral,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Les projets de parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol associés aux bâtiments ou parties de bâtiments doivent se conformer aux exigences prévues dans la réglementation en vigueur.

~~Tous les projets excédant 500 m<sup>2</sup> doivent intégrer un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables.~~

### C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### a) Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 2,40 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limite séparative, doivent être constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'une grille.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

#### b) Règles générales de plantation

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue), ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

## ZONE 1AUX

### *c) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Tout immeuble de bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés prévoira les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureau.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Par ailleurs, les accès doivent être dimensionnés pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules ainsi que le stationnement des véhicules en attente de livraison.

#### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement les voies en impasse, sans occasionner de destruction de bâtiment.

### **B. Desserte par les réseaux**

## ZONE 1AUX

### a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

## ZONE 1AUX

Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## ZONE 1AUX

**La zone 2AUX : les zones d'urbanisation future à long terme à vocation artisanales et tertiaires**

### **Prescription générale :**

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté les **constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs**.

L'ouverture des zones 2AUX économique est conditionnée au remplissage complet des zones 1AUX.

## La zone UE

Sont classés en zone UE, les secteurs correspondant aux équipements collectifs et publics.

Cette zone est également concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi.

Au sein de la zone UE il y a aussi le secteur suivant :

- **UEa** : ce secteur est affecté aux constructions et équipements nécessaires à l'aérodrome de Neufchâteau.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher, et à condition	

ZONES UE

			qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité principal.	
	Hébergement	<b>X</b>		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
	Cinéma			<b>X</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
	Équipements sportifs			<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
Autres activités des secteurs	Industrie	<b>X</b>		

## ZONES UE

secondaire ou tertiaire	Entrepôt		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Bureau		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Centre de congrès et d'exposition			X

### **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

### **Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :**

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

**En secteur UEa :** Sont autorisées les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux équipements de l'aérodrome de Neufchâteau. Les projets de parcs photovoltaïques au sol y sont également autorisés.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A. Volumétrie et implantation des constructions**

a) *Recul par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques*

L'implantation des constructions devront être édifiées au minimum à 5 mètres de l'emprise des voies privées ou publiques et emprises publiques.

## ZONES UE

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

### *b) Recul par rapport aux limites séparatives*

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

### *a) Façades*

## ZONES UE

### Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

### Enduits :

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

#### *b) Ouvertures*

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

#### *c) Annexes et extension du bâtiment principal*

Une extension du bâtiment principal d'habitation est autorisée à hauteur de + 40% et dans une limite de +100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Une annexe est autorisée dans une limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

### **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

#### *a) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) doivent être traités en espace vert.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

#### *b) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

### **3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

##### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

#### **B. Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### *b) Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

##### *c) Eaux résiduaires des activités*

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation

## ZONES UE

en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## La zone 1AUe

Sont classées en zone 1AUe, les zones d'urbanisation future à destination d'équipements collectifs et publics.

Cette zone est également concernée par un ou plusieurs risques dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi.

### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous conditions	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de surface plancher, et à condition qu'elles soient intégrées dans l'enveloppe du bâtiment d'activité	

ZONE 1AUe

			principal.	
	Hébergement	<b>X</b>		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	Restauration		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Commerce de gros	<b>X</b>		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Hôtels, Autres hébergements touristiques			<b>X</b>
	Cinéma			<b>X</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles			<b>X</b>
	Équipements sportifs			<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public			A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<b>X</b>		
	Entrepôt		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	

## ZONE 1AUe

	Bureau		A condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	
	Centre de congrès et d'exposition			X

### **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

#### **Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 :**

- L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension sont autorisés à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.
- Les murs en pierres sèches sont à conserver.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».
- Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A. Volumétrie et implantation des constructions**

#### *a) Recul par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques*

L'implantation des constructions devront être édifiées au minimum à 5 mètres de l'emprise des voies privées ou publiques et emprises publiques.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

#### *b) Recul par rapport aux limites séparatives*

## ZONE 1AUe

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres en tous points par rapport aux limites séparatives.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Au prolongement d'une façade qui ne respecterait pas ces règles.

### **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

#### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

##### *a) Façades*

Façade sur rue :

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation, antennes paraboliques par exemple), à l'exception des appareils de production à partir d'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Les réseaux d'électricité, électroniques, de téléphone, de télédistribution seront en souterrain, ou à défaut, agrafés en façade et peints de la même couleur que la façade.

## ZONE 1AUe

### Enduits :

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardages...).

#### *b) Ouvertures*

Les caissons extérieurs de volet roulant sont interdits en façade et pignon visibles s'ils dépassent la façade.

#### *c) Annexes et extension du bâtiment principal*

Une extension du bâtiment principal d'habitation est autorisée à hauteur de + 40% et dans une limite de +100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Une annexe est autorisée dans une limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

### **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les pompes à chaleurs ou autres installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique ou être dissimulées.

#### *c) Règles générales de plantation*

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surface revêtue) doivent être traitées en espace vert.

Il est recommandé que les plantations et haies soient être réalisées au moyen d'essences locales (se référer à la nomenclature des essences locales présente en annexes).

#### *d) Stationnement*

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

---

#### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

##### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

#### **B. Desserte par les réseaux**

##### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### *b) Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

##### *c) Eaux résiduaires des activités*

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment avec le règlement d'assainissement).

### d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

### e) Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le développement du très haut débit.

## **Chapitre 3**

# **ZONES NATURELLES ET ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Sont classés en zone naturelle, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

### **La zone naturelle contient les secteurs :**

Nj : secteur naturel de jardins

Ni : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein des communes de Rollainville et de Jainvillotte. En revanche ces communes ne sont pas concernées par un PPRi applicable.

Nv : secteur naturel de vergers

Nzh : secteur naturel de zones humides à protéger

Ne : secteur d'équipement en zone naturelle

Nl : secteur naturel de loisirs

Nc : secteur naturel d'exploitation de carrières

Nf : secteur naturel regroupant les massifs forestiers de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

Ns : secteur naturel sylvicole permettant la construction d'un abri ouvert pour le stockage du bois.

Npv : secteur naturel dédié à l'implantation d'aménagements de production d'énergie renouvelables.

## ZONE N

### DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS Ni, Nj, Nv, Ne, Ns, NI, Nc, Npv, Nzh, Nf QUI LA COMPOSENT

#### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

---

##### A. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Il est possible de désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments suivants peuvent changer de destination :

- Bâtiments cadastrés AC n°1, Ferme du Villet, commune d'Attignéville
- Bâtiments cadastrés AE n°1, 2,3 Ferme d'Hayevaux, commune d'Harchéchamp
- Bâtiments cadastrés AA n°1,2, lieu-dit à Chepentoux, commune de Pleuvezain
- Bâtiment cadastré AB n°179, commune de Soulosse-Sous-Saint-Élopie.

Le changement de destination étant soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Les bâtiments ci-dessus ont obtenu l'aval de la CDNPS.

Au sein de la zone N il y a aussi le secteur suivant :

- **Ni** : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein des communes de Rollainville et de Jainvillotte. En revanche ces communes ne sont pas concernées par un PPRi applicable.

Ce secteur est également concerné par le risque d'inondation dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi.

Dans la zone N, les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

ZONE N

<b>Destination des constructions (R151-27)</b>	<b>Sous-destination des constructions (R151-28)</b>	<b>Interdit</b>	<b>Autorisé sous conditions</b>	<b>Autorisé</b>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Uniquement pour les abris animaux jusqu'à 150 m <sup>2</sup> , hauteur max. 5 m au faitage, devant être ouverts sur un côté	
	exploitation forestière		Uniquement en secteurs Nf En secteur Ns pour des nouvelles constructions ouvertes (jusqu'à 150 m <sup>2</sup> ) non desservies par les réseaux	
Habitation	logement	<b>X</b>		
	hébergement	<b>X</b>		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	restauration	<b>X</b>		
	commerce de gros	<b>X</b>		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Uniquement en secteur Ne et NI	
	Hôtels, Autres hébergements touristiques		Sous conditions que les bâtiments existants possèdent les réseaux satisfaisants  Création uniquement en secteur NI	
	cinéma	<b>X</b>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		

## ZONE N

	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uniquement en secteur « Npv » pour les projets de productions d'énergie solaire.  Et seulement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (projets éoliens, postes source etc.).	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs		Uniquement en secteur Ne	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

### **B. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

#### *a) Occupations et utilisations du sol interdites*

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article b.

#### **De plus, dans le secteur Nzh :**

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements du sol qu'elle qu'en soit la

## ZONE N

surface et l'épaisseur sauf dans les cas de renaturation du milieu naturel faisant l'objet d'une autorisation administrative au titre du code de l'environnement ;

- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- Le drainage et la création de fossés ;

### De plus dans le secteur Ni :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie identique à celle du bâtiment détruit et respecteront les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

#### *b) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

### Dans tous les secteurs :

- Les constructions, équipements et installations techniques des services publics ou d'intérêt collectif. Les centrales solaires de type « parcs photovoltaïques au sol » sont autorisées uniquement en secteur « Npv ». Les parcs agrivoltaïques sont quant à eux autorisés en zone « N » et en secteur « Npv » dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- La **réhabilitation des installations et bâtiments existants** si elle n'affecte pas le caractère naturel de la zone ou si elle participe à la conservation du patrimoine culturel.
- les travaux visant à **améliorer le confort ou la solidité** des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLUi.
- **La reconstruction d'une construction existante non conforme** à l'application d'une disposition de la section 2 ci-après, s'ils n'aggravent pas la non-conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLUi.
- La **reconstruction à l'identique** (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

### De plus dans la zone N :

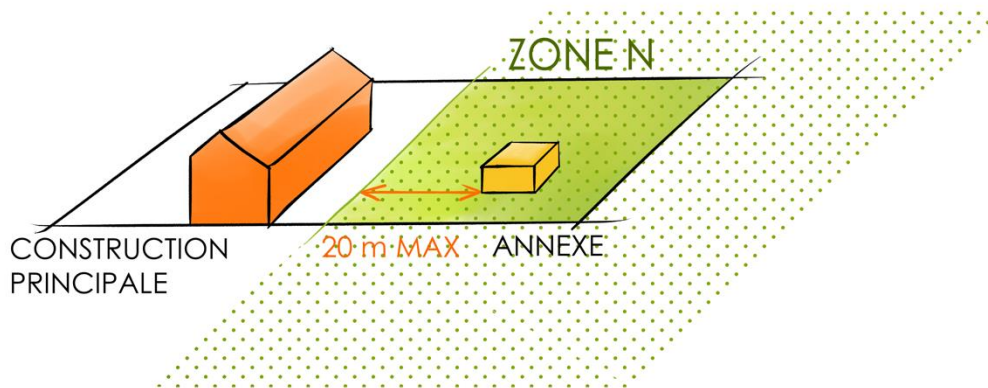
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, liées ou non à une exploitation agricole, **l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée** (augmentation maximale de 40% de la surface **totale d'emprise au sol** de la construction existante dans une limite de +100m<sup>2</sup> d'emprise au sol), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole. Le calcul de l'augmentation de surface

## ZONE N

sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

- Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin

### De plus dans la zone N située dans le prolongement d'une zone U :



- Lorsque sur une unité foncière, la construction principale se situe en zone U, la construction d'une **annexe à l'habitation** est autorisée, à condition que celle-ci n'excède pas **20 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol**, en zone N. Celle-ci se situera au maximum à 20 mètres des limites de la zone U.
- Cette annexe est incluse dans le nombre total des annexes autorisées sur une unité foncière soit 2 annexes + 1 abri de jardin.
- Les abris pour animaux sont autorisés (150m<sup>2</sup> max.) pour les exploitants agricoles, du moment qu'ils sont ouverts à minima sur un côté.

### De plus dans le secteur Nj :

- Les **abris de jardins**, à raison d'une unité par unité foncière, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de **12 m<sup>2</sup>**.

### De plus dans le secteur Ne :

- Les équipements sportifs
- Les constructions, installations et travaux s'ils contribuent à l'entretien, à l'agrément ou à la valorisation des sites.
- Les équipements, constructions et installations dès lors qu'ils sont destinés à la découverte ou l'animation des sites et favorisent la réhabilitation paysagère ou patrimoniale.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'emprise au sol totale cumulée des constructions ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### De plus dans le secteur NI :

- Les hébergements touristiques insolites sont autorisés.
- L'emprise au sol totale cumulée des constructions ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> par unité foncière et dans une limite maximum de 40 m<sup>2</sup> par construction.

## ZONE N

### De plus dans le secteur Nv :

- Les **abris pour animaux**, à raison d'une unité par unité foncière s'ils n'excèdent pas une emprise au sol de **20 m<sup>2</sup>**.

### De plus dans le secteur Npv :

- Des constructions et installations à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à la **production d'énergie renouvelable d'origine photovoltaïque**.
- Des affouillements et exhaussements du sol à condition :
  - Qu'ils soient nécessaires à l'implantation de dispositifs de **production d'énergie solaire**,
  - Qu'ils soient nécessaires à des **travaux de dépollution, de réhabilitation ou de restauration naturelle et paysagère** du secteur, sans créer de risques de dispersion de pollution dans l'environnement.

### Dans le secteur Nc :

- Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.
- Les installations classées nécessaires à l'exploitation des carrières.
- Les carrières, sous condition de satisfaire aux obligations réglementaires édictées par le code minier en ce qui concerne la remise en état des sols.
- L'emprise au sol totale cumulée des constructions ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### Dans le secteur Nf :

- Les nouvelles constructions ouvertes (jusqu'à 150 m<sup>2</sup>) non desservies par les réseaux permettant le stockage du bois.
- Les équipements liés et nécessaires à une activité forestière.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus généralement, les constructions, installations, ouvrages et aménagements liés à l'activité autoroutière,
- Les affouillements/exhaussements de sols, et les dépôts liés à l'activité autoroutière.

### Dans le secteur Ns :

- Les nouvelles constructions ouvertes (jusqu'à 150 m<sup>2</sup>) non desservies par les réseaux permettant le stockage du bois.

### Dans les secteurs Ne, Ni, Npv, Nv Nf et Ns :

Toutes les dispositions de ces secteurs (STECAL) soumettent ces destinations à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière pour les périmètres sur lesquelles elles sont implantées. Ces

## ZONE N

secteurs ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

### **Dans l'ensemble de la zone N, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :**

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

### **Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 :**

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **A. Volumétrie et implantation des constructions**

#### *a) Hauteur*

#### **Dans la zone N :**

La hauteur des annexes des habitations existantes n'excède pas 4 mètres au faitage (hors abri de jardin limité à 3 mètres au faitage). Les extensions des habitations existantes ne doivent pas excéder la hauteur de la construction principale.

#### **Dans le secteur Ne :**

La hauteur des constructions n'excède pas 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage.

## ZONE N

### **Dans le secteur Nj :**

La hauteur des annexes des habitations existantes n'excède pas 4 mètres. Les abris de jardins ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur.

### **Dans le secteur Nv :**

La hauteur des abris pour animaux n'excède pas 4 mètres. Les abris de jardins ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur.

### **Dans le secteur Nc :**

Pas de prescription.

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

#### *b) Recul par rapport aux voies privées ou publiques et emprises publiques*

Toute construction (hormis les annexes aux bâtiments d'habitation) est implantée avec un recul minimal de 5 mètres.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie, cette addition est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

**Dans le secteur Npv :** Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des voies.

#### *c) Recul par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres sauf en Nj, Nv et Npv.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

**Dans les secteurs Nj et Nv :** Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété. En cas de retrait, le recul observé est d'au moins 3 mètres.

#### *d) Emprise au sol*

### **Dans la zone N :**

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.

L'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> par annexe (hors abri de jardin et piscine).

## ZONE N

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup>, non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

La distance entre les annexes et l'habitation principale ne devra pas excéder 20 mètres.

~~Par ailleurs, pour les exploitants agricoles, les abris pour animaux sont autorisés et chaque abri ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.~~

### **Dans la zone Nj :**

L'emprise au sol des annexes est limitée à 12m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **Dans la zone Nv :**

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

#### *e) Constructions sur une même unité foncière*

Les annexes doivent être bâties à 20 mètres maximum de la construction principale.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour tous les travaux et constructions, il convient en premier lieu de se rapprocher du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

Cependant, des dispositions autres peuvent être autorisées en fonction de la situation géographique de l'immeuble sur le territoire des communes concernées par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) ou un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques (MH). Des prescriptions spécifiques pourront alors également s'ajouter après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). **Le blanc pur n'est pas autorisé.**

## ZONE N

Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »). Le blanc pur n'est pas autorisé.

Pour toutes les façades, le blanc pur n'est pas autorisé.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni en annexes du présent règlement (palette D pour les menuiseries et palette E pour les ferronneries). Le blanc pur est autorisé.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, maçonnerie de moellons ordinaires est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

### **Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à conserver identifiés sur les documents graphiques :**

Les coupes et abattages de ces arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

#### *a) Toitures*

Pour les bâtiments liés aux exploitations agricoles, la pente des toitures doit être comprise entre 5° et 30°.

Pour les logements d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Pour ces derniers, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Ce paragraphe ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Les matériaux de couverture présentent la couleur de la terre cuite, dans les nuances de brun à rouge-orangé, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, pergolas, marquises et verrières.
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- Pour les toitures terrasses et/ou végétalisées,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, des travaux sont autorisés soit à l'identique soit pour se conformer aux règles précitées, des travaux de réfection de toiture se réaliseront soit à l'identique soit en conformité.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

## ZONE N

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente.

### **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### *a) Clôtures hors clôtures agricoles et ouvrages autoroutiers*

Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

#### **En limite d'emprise publique :**

- La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et de tous les éléments qui la composent (portail, portillons, piliers...) ne devra pas excéder 1.80 mètre depuis le niveau de l'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins (y compris en gabions) ne pourra pas excéder 1,20 m en limite d'emprise publique.
- Les murs pleins (hors gabions) et les murs bahuts devront être enduits d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentée s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

#### **En limite séparative :**

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de deux mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 1,80 m en limite séparative.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).
- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passage aménagés à la base des murs de clôture).

#### **Cas particuliers :**

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra

## ZONE N

toutefois pas excéder :

- 1.50 mètre en limite du domaine public.
- 1.80 mètre en limite séparative.

### *b) Stationnement*

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

#### *b) Voirie*

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

#### **Dans le secteur Nc :**

- Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, 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, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie.

### **B. Desserte par les réseaux**

## ZONE N

### a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

### b) Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

### c) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment du règlement d'assainissement).

### d) Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

## ZONE N

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou sur les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

### e) *Autres réseaux*

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

## **DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET À SES SECTEURS Ac, Acs et Ai**

La zone agricole couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des milieux agricoles, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation agricole, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone agricole contient :

- Un secteur Ac, soit agricole constructible. Il s'agit du secteur permettant aux agriculteurs de construire leurs bâtiments.
- Un secteur Acs est sous-secteur du secteur agricole constructible. Sa constructibilité est réservée aux installations de type « serres ».
- Un secteur Ai, soit agricole inondable obtenues par des informations locales au sein des communes de Rollainville, Soncourt et de Jainvillotte. En revanche ces communes ne sont pas concernées par un PPRi applicable.

## ZONE A

### DISPOSITIFS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A ET À SES SECTEURS Ac, Acs et Ai

#### 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### A. Destinations et sous-destinations

Au sein de la zone A il y a également les secteurs suivants :

- **Ac** : correspond à un secteur à vocation agricole pouvant accueillir des installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- **Acs** : correspond à un secteur à vocation agricole pouvant accueillir des installations nécessaires à l'exploitation agricole et présentant un enjeu paysager fort.
- **Ai** : secteur concerné par des zones inondables obtenues par des informations locales au sein des communes de Rollainville, Soncourt et de Jainvillotte. En revanche ces communes ne sont pas concernées par un PPRi applicable.

Ce secteur est également concerné par le risque d'inondation dont la localisation et la nature sont précisées dans les documents graphiques du présent PLUi.

Dans la zone A, les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe B :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé sous condition	Autorisé
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		Uniquement pour les secteurs AC excepté en zone A pour les abris animaux jusqu'à 150 m <sup>2</sup> , hauteur max. 5 m au faitage, devant être ouverts sur un côté	
	exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		Uniquement en secteur AC et uniquement lorsqu'elles sont liées à l'exercice de l'activité agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est utile et nécessaire à	

ZONE A

			l'exploitation que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel. Uniquement à condition d'être implanté postérieurement aux bâtiments d'activité.	
	hébergement	<b>X</b>		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	<b>X</b>		
	restauration	<b>X</b>		
	commerce de gros	<b>X</b>		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>		
	Hôtels, Autres hébergements touristiques	<b>X</b>		
	cinéma	<b>X</b>		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<b>X</b>		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Et seulement les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (projets éoliens, postes source etc.).	
	salles d'art et de spectacles	<b>X</b>		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>		

## ZONE A

	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

### B. Conditionnement et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

#### a) Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article b.

#### b) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

#### Dans la zone A et dans le secteur Ac :

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, liées ou non à une exploitation agricole, **l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée** (augmentation maximale de 40% de la surface **totale d'emprise au sol** de la construction existante, dans une limite de +100m<sup>2</sup> d'emprise au sol), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- La **reconstruction à l'identique** (implantation, volume et hauteur) après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs ou à des services publics** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages. Les centrales solaires de type « parcs photovoltaïques au sol » ne sont pas autorisées en zone « A » et secteur « Ac ».

## ZONE A

Elles sont autorisées uniquement en secteur « Npv ». Les parcs agrivoltaïques sont quant à eux autorisés en zone « A » et en secteur « Ac ».

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et plus généralement, les constructions, installations, ouvrages et aménagements liés à l'activité autoroutière,
- Les affouillements/exhaussements de sols, et les dépôts liés à l'activité autoroutière.

### De plus dans la zone A :

- Les nouvelles constructions sont interdites, sauf pour les annexes et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les abris pour animaux sont autorisés (150m<sup>2</sup> max.) pour les exploitants agricoles, du moment qu'ils sont ouverts à minima sur un côté.

### De plus dans le secteur Ac :

- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (activité de diversification à l'activité principale comme la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, l'artisanat et le commerce de détail). Si l'activité principale s'arrête alors les activités en prolongement devront s'arrêter en même temps.
- Les **constructions à usage d'habitation** et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à **moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation**, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant **qu'habitation de gardiennage** de l'exploitant et édifiées postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation dans une limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il est préférable que le logement s'implante au plus proche de la zone urbaine.
- Les traqueurs solaires sont autorisés.
- Les serres sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

### De plus dans le secteur Acs :

- Seules les serres sont autorisées ainsi qu'un local technique de 20m<sup>2</sup> maximum.

### De plus dans le secteur Ai :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Seules seront autorisées les constructions des bâtiments détruits par un sinistre autre que celui provoqué par des dégâts des eaux. Ils devront restituer une volumétrie

## ZONE A

identique à celle du bâtiment détruit et respecterons les prescriptions énoncées ci-après dans l'article 2 en termes d'aspect extérieur, de clôture, etc.

### **Dans l'ensemble de la zone A, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :**

- Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique, comme le permettent les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout aménagement sur les bâtiments existants doit faire l'objet d'un accord préalable de la mairie, hormis pour les travaux dans le champ des articles R. 421-14 à R. 421-17 du code de l'urbanisme.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique. Les porches doivent notamment être préservés dans leur forme architecturale.
- Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

### **Pour les éléments du patrimoine architectural, naturel ou paysager identifiés au titre de l'article L. 151-19 :**

L'entretien, l'aménagement, la confortation ou l'extension à condition de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages des arbres sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **A. Volumétrie et implantation des constructions**

#### *a) Hauteur*

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les annexes non agricoles, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

**Cette hauteur sera prise au niveau du terrain naturel au droit du faîtage.**

## ZONE A

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Au prolongement en façade et à la réhabilitation d'une construction existante qui ne respecterait pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

### *b) Recul par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques*

Toute construction (hormis les annexes aux bâtiments d'habitation) est implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation déjà implantée à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie, cette addition est autorisée dans le prolongement du bâtiment existant.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

### *c) Recul par rapport aux limites séparatives*

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être distante en tout point d'au moins 5 mètres de ladite limite.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres minimum de part et d'autre de la berge d'un cours d'eau, sauf pour les bâtiments et ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique.

## ZONE A

Toute nouvelle construction à usage d'habitation (logement) est interdite dans une bande de recul de 30 mètres de la limite du secteur « Nf ».

### *d) Emprise au sol*

Le nombre d'annexes est limité à 3 par unité foncière : 2 annexes + 1 abri de jardin.

L'emprise au sol est limitée à 40 m<sup>2</sup> par annexe (hors abri de jardin et piscine).

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

Les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup>, non soumises à autorisation, ne rentrent pas dans le calcul total du nombre d'annexes et du calcul total de l'emprise au sol consommée.

L'emprise au sol totale cumulée des annexes et abris de jardin ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup> par unité foncière.

La distance entre les annexes et l'habitation principale ne devra pas excéder 20 mètres.

### *e) Constructions sur une même unité foncière*

Les constructions à usage agricole sont implantées à une distance minimum de 5 mètres les unes des autres.

Les annexes doivent être bâties à 20 mètres maximum de la construction principale.

## **B. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles avérées.

## ZONE A

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites pour les bâtiments d'activité économique.

Pour tous les travaux et constructions (hors bâtiments d'activité économique), il convient en premier lieu de se rapprocher du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

Cependant, des dispositions autres peuvent être autorisées en fonction de la situation géographique de l'immeuble sur le territoire des communes concernées par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) ou un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques (MH). Des prescriptions spécifiques pourront alors également s'ajouter après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux de façades seront recouverts d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).

Les bardages sont autorisés et doivent se rapprocher d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C). Les bardages en bois peuvent soit conserver leur aspect naturel soit être peints dans l'une des teintes se rapprochant d'un des tons du nuancier présent en annexes (palettes « A », « B » et « C »). Le blanc pur n'est pas autorisé.

Pour toutes les façades, le blanc pur n'est pas autorisé.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) et ferronneries présenteront des teintes qui se rapprocheront du nuancier fourni en annexes du présent règlement (palette D pour les menuiseries et palette E pour les ferronneries). Le blanc pur est autorisé.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit. Il est également interdit de repeindre/ enduire les encadrements de pierres de taille.

### a) Toitures

Pour les bâtiments liés aux exploitations agricoles, la pente des toitures doit être comprise entre 5° et 30°.

Pour les logements d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 25° et 30°. Pour ces derniers, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Ce paragraphe ne s'applique pas pour les toitures terrasses.

Les matériaux de couverture présentent la couleur de la terre cuite, dans les nuances de brun à rouge-orangé, sauf :

- Dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, pergolas, marquises et verrières.
- Pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,

## ZONE A

- Pour les toitures terrasses et/ou végétalisées,
- Dans le cas de la réfection d'une toiture existante ne respectant pas les règles précitées, des travaux sont autorisés soit à l'identique soit pour se conformer aux règles précitées, des travaux de réfection de toiture se réaliseront soit à l'identique soit en conformité.

Les prescriptions mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes, dépendances et abris de jardin dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 mètres.

Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture ou posés directement sur châssis, selon la même pente. Les traqueurs solaires sont autorisés.

### **C. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### *a) Clôtures hors clôtures agricoles et ouvrages autoroutiers*

Tout élément en ferronnerie constitutif d'une clôture présentera une teinte qui se rapprochera de la palette E du nuancier fourni en annexes du présent règlement.

#### **En limite d'emprise publique :**

- La hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et de tous les éléments qui la composent (portail, portillons, piliers...) ne devra pas excéder 1.80 mètre depuis le niveau de l'emprise publique.
- Elles seront constituées par tout dispositif claire voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à la moitié de la hauteur totale de la clôture. Elles pourront être doublée d'une haie d'essences locales et variées.
- Les maçonneries d'agglomérés des murs bahuts devront être enduites d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes.
- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 1,20 m (y compris en gabions) en limite d'emprise publique.
- Les murs pleins (hors gabions) et les murs bahuts devront être enduits d'un ton se rapprochant du nuancier présent en annexes (palettes A, B et C).
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...) ainsi que dans le cas de prolongement de murs existants. La hauteur des portails et portillons pourra être augmentée s'ils doivent s'insérer dans un mur ancien, s'il s'agit de remplacer un dispositif existant ou s'il participe à la mise en valeur de la monumentalité d'une entrée existante.

#### **En limite séparative :**

- Les clôtures à édifier en limite séparatives auront une hauteur maximale de

## ZONE A

deux mètres. Elles pourront être doublées de haies composées d'essences variées et locales.

- La hauteur des clôtures constituées de murs pleins ne pourra pas excéder 1,80 m en limite séparative.
- La rénovation ou la reconstruction partielle des clôtures existantes dans les conditions de hauteur et d'aspect d'origine sont admises. (Clôtures à caractère patrimonial, murs en pierres sèches...).
- Les clôtures ne devront pas devenir des obstacles infranchissables pour la micro-faune et assureront une certaine perméabilité physique. (Passage d'un jardin à l'autre grâce à un espace d'au moins 10 cm sous les clôtures ou de passage aménagés à la base des murs de clôture).

### **Cas particuliers :**

- Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.
- Par rapport au point haut du mur de soutènement ; la clôture ne pourra toutefois pas excéder :
  - 1.50 mètre en limite du domaine public.
  - 1.80 mètre en limite séparative.

#### *b) Stationnement*

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies et emprises publiques.

## **3. ÉQUIPEMENT RÉSEAU**

---

### **A. Desserte par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### *a) Accès*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'une servitude.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

#### *b) Voirie*

## ZONE A

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

### **B. Desserte par les réseaux**

#### *a) Eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau. Cet article ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

#### *b) Eaux usées domestiques*

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration est réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

#### *c) Eaux résiduelles des activités*

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires (notamment du règlement d'assainissement).

#### *d) Eaux pluviales*

Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Comme le préconise la doctrine régionale Grand-Est, gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, en privilégiant dans cet ordre :

- L'infiltration dans le sol (et/ou la réutilisation) ;
- Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- Le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord **de l'organisme compétent du réseau.**

Les aménagements sur le terrain sont réalisés de façon à garantir, en tout ou partie, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel).

## ZONE A

Ces aménagements doivent être réalisés par des techniques alternatives (fossés, noues paysagères, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtement non étanches.

En cas d'impossibilité technique justifiée (par un Bureau d'Etude pour tous les projets sauf l'habitat individuel), de gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle, toute construction ou installation nouvelle pourra rejeter la partie des eaux pluviales qui ne peut pas être infiltrée, dans les canalisations souterraines du réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsqu'une étude spécifique relative à la gestion des eaux pluviales précise la valeur du débit de fuite, après validation de la DDT (police de l'eau), ce débit de fuite pourra être retenu et appliqué au projet.

~~Sans une étude spécifique précisant la valeur du débit de fuite, le débit de fuite maximal sera compris (entre 0 et 3 l/s/ha) pour les nouveaux projets. Dans tous les cas, le porteur de projet devra démontrer que le réseau est en mesure d'accepter le débit de fuite autorisé et cela sur tout son tracé jusqu'à l'exutoire.~~

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou sur les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

### e) *Autres réseaux*

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.