



Commune de Rambervillers (88)

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Règlement littéral

Pièce n°7

Dossier Enquête Publique

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet d'élaboration du PLU en date du 20.07.2023.

M. le Maire



**Espace &
TERRitoires**

Études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Sommaire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	15
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	21
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM	27
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	32
CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	36
CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	42
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	48
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUep	49
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	53
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET SOUS SECTEURS As et Ac	54
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et ses sous-secteurs Nf, Ns, Np, Nj, Nl et Nt	59
Lexique	65
Lexique des destinations et sous-destinations :	66
Lexique technique :	68

TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du ban communal de la commune de Rambervillers (88).

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ Les zones U :

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

Les zones urbaines du PLU sont :

- La zone UA relative au centre ancien de Rambervillers ;
- La zone UB relative aux extensions urbaines récentes ;
- La zone UC relative à la cité ouvrière ;
- La zone UE relative aux équipements publics...
- La zone UM relative aux secteurs d'habitat collectif ;
- La zone UX relative à l'activité artisanale ;
- La zone UY relative à l'activité industrielle.

■ Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Les zones « à urbaniser » du PLU sont :

- La zone 1AUep : secteur d'urbanisation au court terme destiné à accueillir un EHPAD

■ Les zones A :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, ..., le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. ».

La zone A accueille deux sous-secteurs :

- Le secteur As « agricole sensible » destiné aux espaces agricoles protégés selon des enjeux écologiques ou paysagers ;
- Le secteur Ac « agricole constructible » relatif aux exploitations agricoles en voie de se développer.

■ Les zones N :

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

La zone N accueille quatre sous-secteurs :

- Le secteur Ns « naturel sensible » relatif aux espaces naturels protégés selon des enjeux écologiques ou paysagers ;
- Le secteur NI « naturel loisirs » relatif aux espaces d'équipements destinés aux loisirs
- Le secteur Nj « naturel jardin » relatif aux espaces de jardins des habitations
- Le secteur Nf « naturel forestier » relatifs aux espaces forestiers à protéger, entretenir ou exploiter ;
- Le secteur Np « patrimoine industriel pollué » relatif aux espaces de friches industrielles pollués pouvant accueillir des projets de dépollution/renaturation ;
- Le secteur Nt « loisirs et tourisme » relatif aux espaces de loisirs et/ou de tourisme de plein-air.

ARTICLE III : CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

Ce présent document, opposable aux tiers, autorise le changement de destination.

Par changement de destination, il est nécessaire de considérer que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination

Les changements de destinations seront ainsi autorisés compte tenu des modalités inscrites dans le Code de l'urbanisme.

ARTICLE IV : LES PLANS D'ALIGNEMENT

La route départementale n°159 est concernée par 3 plans d'alignement :

- rue Clémenceau : du PR 19+764 à 20+045
- rue du commandant Jacquot
- rue Félix Faure : du PR 20+045 à 20+453

ARTICLE V : DISPOSITIONS APPLICABLE A TOUTES LES ZONES

1.1. Dérogations

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'énergie et communication d'intérêt collectif Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'énergie et de réseaux de communication (lignes électriques aériennes et souterraines, postes de transformation, antennes...) ne sont pas soumis aux règles suivantes :
 - *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.*
 - *Implantation par rapport aux limites séparatives.*
 - *Implantation par rapport aux autres constructions.*
 - *Limitation de l'emprise au sol par rapport à la superficie de l'unité foncière.*
 - *Limitation de la hauteur des bâtiments et pylônes.*
- Réseaux ouverts au public Les réseaux ouverts au public (eau, assainissement...) peuvent déroger à la règle d'implantation en souterrain des réseaux dans toutes les zones.
- Accessibilité Personnes à Mobilités Réduites (PMR) Dans toutes les zones, une dérogation par rapport aux règles d'implantation est possible pour la réalisation de travaux de mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de 10 ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Hors secteur impacté par des servitudes d'utilité publique liées à la présence d'un Monument Historique et/ou soumis à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dépassant 30 cm par rapport aux règles du PLU.
4. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du Patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Risque inondation

Le PPRI a pour objectif la réduction des risques liés aux inondations. Il fixe ainsi des règles relatives à l'occupation des sols et aux constructions futures dans la zone inondable. Il peut également prévoir des prescriptions ou des recommandations applicables aux biens existants. Il constitue une Servitude d'Utilité Publique et est annexé au PLU. Ses dispositions s'imposent aux autorisations d'occupation du sol.

La commune de Rambervillers est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Mortagne.

Le PPRI de la Mortagne et son règlement son annexé au PLU.

Le zonage du PPRI de la Mortagne est identifié à titre informatif sur le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

1.3. Marge de recul par rapport au cours d'eau

Sur l'intégralité du territoire communale, les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport aux sommets des berges des cours d'eau.

3 cours d'eau sont identifiés sur le règlement graphique :

- La Mortagne ;
- Le Monseigneur ;
- Le Pordozel.

ARTICLE VII : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE VIII : DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE X : PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

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

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

En vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés aux plans par le symbole 🌳 (arbre, plantations d'alignement, boqueteau, haie, bois...) doivent être conservés. Les travaux exécutés sur ces éléments végétaux ou naturels doivent être obligatoirement précédés d'une déclaration préalable.

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone urbaine « UA » se situe au cœur de la ville et correspond à son centre ancien historique.

L'étude de revitalisation du bourg-centre de Rambervillers y prescrit un plan d'actions. Cette dernière est annexée au PLU.

L'OAP « bourg-centre » est programmée sur la zone UA.

Une OPAH-RU pourra également être mise en place dans l'objectif de résorber l'importante vacance qui touche ce quartier.

La zone est concernée par le PPRi de la Mortagne.

La zone est concernée par le périmètre de Monuments Historiques.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES.

ARTICLE UA1– INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UA		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

ARTICLE UA2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UA3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées suivant l'alignement de fait des constructions voisines ou préexistantes.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UA3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. **Dans une profondeur maximale de 15 mètres** à partir de l'alignement défini à l'article UA3-1, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2. **Au-delà de la bande des 15 mètres** la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction en limites de propriété est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la hauteur de bâtiment n'excède pas 3.5 mètres
- Lorsque la construction nouvelle doit s'appuyer à un immeuble déjà construit à la limite parcellaire et à condition que la construction à édifier soit de hauteur sensiblement égale à celle de l'immeuble existant.

Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts inscrites au régime forestier sauf pour les constructions existantes et les extensions de celles-ci.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

UA3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres et à 5 mètres pour les autres constructions, sauf pour les piscines.

UA3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées au lexique du présent règlement ;

On placera le faitage des bâtiments principaux soit :

- à égale hauteur d'un des faitages des bâtiments principaux des unités foncières voisines.

- en dessous du faitage le plus haut, mais au-dessus du faitage le plus bas des bâtiments principaux des unités foncières voisines
- dans le cas où les faitages des bâtiments principaux voisins sont situés à moins de 7 mètres de haut, il sera autorisé de placer le faitage à 12 mètres maximum.

Dans le cas où une seule unité foncière voisine est bâtie, le faitage du bâtiment principal s'implantera à égale hauteur du bâtiment principal existant le plus proche.

Dans le cas où aucune unité foncière voisine n'est bâtie, le faitage du bâtiment principal s'implantera à une hauteur maximale de 12 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UA4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Pour les éléments remarquables repérés au plan ★ (type calvaire, fontaine, monuments...) :

- la démolition, la destruction est interdite,
- toute modification est autorisée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,
- tout changement d'affectation est autorisé à condition qu'il ne dénature pas l'élément paysager, que ce dernier ne perde pas de son intérêt.
- Des fiches conseils sont disponibles en annexes

UA4-1 | EMPRISE AU SOL

La surface des extensions des constructions existantes ne pourra dépasser 30% de la surface de la construction principale.

UA4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ordonnancements architecturaux.

L'édification des murs et des clôtures doit être réalisée de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique, notamment afin de permettre une bonne visibilité aux intersections des voies.

UA4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Le volume des toitures devra s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins existants.

Nombre de pans : 2 pour la toiture principale

La pente du toit : entre 25° et 35°

Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec un bâtiment voisin ou ramener le faitage dans l'alignement général du bâtiment voisin.

Les dispositions concernant la forme et la pente de la toiture ne concernent pas les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas.

La couverture des toitures autorisés sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) sauf pour les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

L'implantation de fenêtres de toit et les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis en dérogation à cette disposition.

UA4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) excepté les façades en pierre.
- L'emploi de couleurs criardes.

Seules seront autorisées les couleurs présentes dans le nuancier de couleurs du CAUE.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges, sauf pour les devantures commerciales.

Clôture :

Les clôtures en limite de domaine public ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

L'édification des murs et des clôtures doit être réalisée de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique, notamment afin de permettre une bonne visibilité aux intersections des voies.

UA4-3 | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les terrasses et rives de la Mortagne seront plantées et entretenues.

Les espaces libres de construction et notamment les marges de recul (art. UA3-1) doivent être aménagées et entretenues en privilégiant la plantation d'essences locales.

ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

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

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, desserte comprise :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement	1 emplacement, garage compris

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

UA7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UA8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UA8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone urbaine « UB » correspond aux quartiers péricentraux et aux faubourgs de Rambervillers à l'exception des quartiers d'architecture de type « ouvrier ».

Ils se situent principalement à l'Ouest, au Nord et à l'Est du centre-ancien.

Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle accueillant également des hébergements, des équipements publics et de l'activité : essentiellement des commerces, de la restauration et de l'artisanat.

La zone est concernée par le PPRi de la Mortagne.

La zone est concernée par le périmètre de Monuments Historiques.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UB1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UB		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Autorisés sous condition de respecter la vocation à dominante résidentielle de la zone.
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UB2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UB3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts inscrites au régime forestier sauf pour les constructions existantes et les extensions de celles-ci.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation 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.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

UB3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La mitoyenneté est autorisée.

Dans le cas de constructions nouvelles non-mitoyennes, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, sauf les annexes de moins de 3,5 mètres de hauteur.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation 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 règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli et non conforme, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

UB3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

inférieure à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres et à 5 mètres pour les autres constructions, sauf piscines.

UB3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au droit de polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol existant, ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toiture, au membron, ou à l'acrotère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3.5 mètres.

ARTICLE UB4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB4-1 | EMPRISE AU SOL

Sur l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions ne doit excéder 70% de la superficie de la parcelle.

La construction d'annexes et d'abris de jardin est autorisée sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m² et de s'implanter sur la même unité foncière que la construction principale.

UB4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ordonnancements architecturaux.

UB4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Toiture

Les terrasses et les toitures plates sont admises ainsi que les pentes de toiture comprises entre 10% et 70% à condition de s'harmoniser avec l'entourage.

Dans les zones jouxtant la RD414 (Lunéville), RD46 (St-Dié) et RD32(Charmes) : les pentes de toiture devront être comprises entre 25° et 35° et s'inscrire dans les silhouettes des toitures voisines.

Les dispositions concernant la forme et la pente de la toiture ne concernent pas les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas.

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou couleur ardoise sauf pour les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

UB4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) excepté les façades en pierre.

Clôture :

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètres de hauteur.

Les portails d'accès à la propriété devront être édifiés en retrait du domaine public pour ne pas entraver la circulation routière.

L'édification des murs et des clôtures doit être réalisée de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique, notamment afin de permettre une bonne visibilité aux intersections des voies.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UB4-3 | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction doivent être aménagées et entretenues en privilégiant la plantation d'essences locales.

Un minimum de 15% des espaces libres de construction et de parking devront être en jardin.

ARTICLE UB6 – STATIONNEMENT

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

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, desserte comprise :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement	<i>2 emplacements, garage compris</i>

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

UB7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE UB8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UB8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UB8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone urbaine « UC » concerne les quartiers d'habitats anciennement « ouvriers » : Blanchifontaine, le Calvaire...

Il constitue une partie du patrimoine industriel de la commune et doit être préservé à ce titre.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UC1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UC		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UC2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UC3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées suivant l'alignement de fait des constructions voisines ou préexistantes.

En cas de reconstruction totale d'un bâtiment démoli, l'implantation peut se faire sur l'emprise du bâtiment démoli et en respectant le recul préexistant.

UC3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La mitoyenneté est autorisée.

Dans le cas de constructions nouvelles non-mitoyennes, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, sauf les annexes de moins de 3,5 mètres de hauteur au faitage.

Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts inscrites au régime forestier sauf pour les constructions existantes et les extensions de celles-ci.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

UC3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres et à 5 mètres pour les autres constructions.

UC3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au droit de polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol existant, ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture, au membron, ou à l'acrotère.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal.

La hauteur des annexes et des abris de jardin ne devra pas dépasser 3.5 mètres.

ARTICLE UC4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UC4-1 | EMPRISE AU SOL

La construction d'annexes et d'abris de jardin est autorisée sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 30 m² et de s'implanter sur la même unité foncière que la construction principale.

UC4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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 ordonnancements architecturaux.

L'édification des murs et des clôtures doit être réalisée de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique, notamment afin de permettre une bonne visibilité aux intersections des voies.

UC4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

L'égout de toiture de la façade sur rue doit être aligné sur les égouts voisins, en cohérence avec les hauteurs des constructions.

Pour les bâtiments sur rue, la toiture principale sera à 2 pans, et le faitage devra être perpendiculaire à la voie, (règlement différent à Calvaire, parallèle à la voie)

Les toitures plates sont interdites pour les constructions principales.

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun).

Les dispositions concernant la forme et la pente de la toiture ne concernent pas les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas.

L'implantation de fenêtres de toit et les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis en dérogation à cette disposition.

UC4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Fenêtres

Elles devront être plus hautes que larges pour les façades donnant sur rue.

Les caissons de volets roulants extérieurs sont interdits.

Façades

Lorsqu'ils existent, les encadrements de fenêtre en brique devront être conservés. En cas de bardage isolant venant couvrir la brique, un encadrement des portes et fenêtres sur rue devra être reconstitué avec les briques ou par une surépaisseur de crépis de couleur différenciée.

Respecter le nuancier de couleurs du CAUE...

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) excepté les façades en pierre.

- L'emploi de couleurs criardes.

Clôture :

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètres de hauteur.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

UC4-3 | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction doivent être aménagées et entretenues en privilégiant la plantation d'essences locales.

ARTICLE UC6 – STATIONNEMENT

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

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, desserte comprise :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement	1 emplacement, garage compris

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UC7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

UC7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE UC8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UC8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UC8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UC8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place.

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UM

La zone urbaine « UM » correspond au quartier de la Justice constitué d'habitat sous forme collective, logements Badlieu, groupe Clément, HLM du Bas.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UM1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UM		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UM2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

ARTICLE UM3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UM3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et des voies, et la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égale la différence d'altitude de ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre ou de démolition, la construction dans le même alignement est autorisée.

UM3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction en limite de propriété est toutefois autorisée lorsque la hauteur de bâtiment n'excède pas les 3,50 mètres.

Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts inscrites au régime forestier sauf pour les constructions existantes et les extensions de celles-ci.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

UM3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres et à 5 mètres pour les autres constructions.

En cas de démolition, l'implantation à l'identique est autorisée.

UM3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

On placera le faîtage des bâtiments principaux soit :

- à égale hauteur d'un des faîtages des bâtiments principaux des unités foncières voisines.
- en dessous du faîtage le plus haut, mais au-dessus du faîtage le plus bas des bâtiments principaux des unités foncières voisines
- dans le cas où les faîtages des bâtiments principaux voisins sont situés à moins de 7 mètres de haut, il sera autorisé de placer le faîtage à 12 mètres maximum. Pour les toitures plates, la hauteur de l'égout de toiture ne devra pas dépasser 9 mètres.

Dans le cas où une seule unité foncière voisine est bâtie, le faîtage du bâtiment principal s'implantera à égale hauteur du bâtiment principal existant le plus proche.

Dans le cas où aucune unité foncière voisine n'est bâtie, le faîtage du bâtiment principal s'implantera à une hauteur maximale de 12 mètres. Pour les toitures plates, la hauteur de l'égout de toiture ne devra pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE UM 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UM 4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UM 4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Lorsqu'elles ne sont pas plates, les pentes de toiture devront être comprises entre 10% et 70% à condition de s'harmoniser avec l'entourage.

Les couvertures de toitures autorisées sont toutes celles qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun) ou couleur ardoise sauf pour les couvertures de piscine, vérandas, auvent, appentis et pergolas et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

UM4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) excepté les façades en pierre.
- L'emploi de couleurs criardes.

Respecter le nuancier du CAUE.

La disposition de paraboles n'est autorisée qu'en toiture.

Clôture :

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.80 mètres de hauteur.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UM 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UM 5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction devront être aménagées et entretenues en privilégiant les plantations d'essences locales.

ARTICLE UM6 – STATIONNEMENT

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

Le nombre minimal d'emplacements à réaliser doit respecter les normes définies dans le tableau ci-après. La surface à prendre en compte est de 25 m² par emplacement, desserte comprise :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement	1,5 emplacement, garage compris

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UM7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UM7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

UM7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE UM8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UM8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UM8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UM8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UM9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Les zones urbaines « UE » se situent au droit des équipements et services publics et/ou d'intérêt collectif, à savoir :

- L'École du Void-Régnier ;
- La Piscine ;
- La Maison de retraite ;
- Les Services techniques ;
- Le Collège.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UE1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UE		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UE2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UE3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pas de prescription

UE3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription

UE3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription

UE3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

ARTICLE UE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UE 4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

ARTICLE UE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE 5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction devront être aménagés et entretenus en privilégiant les plantations d'essences locales

ARTICLE UE6 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

UE7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE UE8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UE8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UE8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UE8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE VI - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Les zones urbaines « UX » se situent au droit des activités commerciales, artisanales et industrielles hors zones industrielle.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UX1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UX		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

ARTICLE UX2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UX3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et des voies, et la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égale la différence d'altitude de ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre ou de démolition, la construction dans le même alignement est autorisée.

UX3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction limite de propriété est toutefois autorisée lorsque la hauteur de bâtiment n'excède pas les 3,50 mètres.

Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts inscrites au régime forestier sauf pour les constructions existantes et les extensions de celles-ci.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

En cas de reconstruction après sinistre ou de démolition, la construction peut être implantée sur les limites séparatives.

UX3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres et à 5 mètres pour les autres constructions.

UX3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au droit de polygone d'implantation par rapport au point le plus bas du sol existant, ne peut excéder 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE UX 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UX 4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UX 4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Volumétrie et architecture :

Les bâtiments devront être simples, avoir des propositions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel, ...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être plantées avec le même soin que la façade principale.

Toiture :

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les toitures étant particulièrement visibles depuis les quartiers environnants, les constructions devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades jointes à la demande de permis de construire, devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules vus.

Annexes :

Les annexes, garages, dépôts, logements de services, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les couleurs trop claires seront à proscrire pour les grandes masses. Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portiques, ...). Les bardages en tôle galvanisée sans peinture, fibrociment, sont interdits.

Enseignes :

Les enseignes particulières à chaque activité seront intégrées dans l'architecture du bâtiment dans une bande de 2 m à partir de l'acrotère et en dessous de celle-ci. Seuls les logos peuvent sortir de la dimension de cette bande à descendre plus bas sur le bâtiment.

Les enseignes pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Éclairage extérieur :

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés, fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global arrêté par l'aménageur. Il sera de type balisage constitué par des bornes, hauteur environ 1.2m différent des voies publiques.

Dans le cas d'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur pylônes.

Les pylônes ou mâts seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage sont supérieurs à 1000 m².

Les façades nobles pourront être éclairées avec des projecteurs au sol.

Zone de stationnement :

Les zones de stationnement seront autant que possible masquées par des éléments végétaux ou mouvements de terre.

Clôtures :

Elles sont proscrites. Cependant, si pour des raisons de sécurité justifiées par le constructeur un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une baie de même hauteur. Hauteur maximum 2m.

Aire de stockage et dépôts à l'air libre :

Ils ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation. Des éléments de préférence végétaux, assureront une protection visuelle.

L'édification des murs et des clôtures doit être réalisée de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique, notamment afin de permettre une bonne visibilité aux intersections des voies.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UX 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UX 5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Lors de l'aménagement de parkings, 1 arbre devra être planté pour 4 emplacements.

Les surfaces non construites devront privilégier le recours à un couvert végétal.

ARTICLE UX6 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UX7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**UX7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

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

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

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

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

UX7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE UX8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UX8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UX8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UX8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE VII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

Les zones urbaines « UY » correspond à la zone industrielle et artisanale de Jeanménil - La Grande Failli.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE UY1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UY		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

ARTICLE UY2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE UY3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions seront implantées suivant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et des voies, et la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé devra être au moins égale la différence d'altitude de ces deux points.

En cas de reconstruction après sinistre ou de démolition, la construction dans le même alignement est autorisée.

UY3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction limite de propriété est toutefois autorisée lorsque la hauteur de bâtiment n'excède pas les 3,50 mètres.

En cas de reconstruction après sinistre ou de démolition, la construction peut être implantée sur les limites séparatives.

UY3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à la demi-hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres et à 5 mètres pour les autres constructions.

UY3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE UY 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UY 4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UY 4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Volumétrie et architecture :

Les bâtiments devront être simples, avoir des propositions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel, ...) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Les façades latérales et postérieures doivent être plantées avec le même soin que la façade principale.

Toiture :

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles au sol.

Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

Les matériaux utilisés en couverture ne seront pas brillants ou réfléchissants.

Les toitures étant particulièrement visibles depuis les quartiers environnants, les constructions devront porter un soin particulier au traitement des éventuels édicules techniques (désenfumage, climatisation, cheminée, éclairage zénithal). Le plan des masses ainsi que celui des façades jointes à la demande de permis de construire, devront obligatoirement faire apparaître l'ensemble des édicules vus.

Annexes :

Les annexes, garages, dépôts, logements de services, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les couleurs trop claires seront à proscrire pour les grandes masses. Des couleurs vives pourront être admises pour des éléments de petites tailles (menuiseries, portiques, ...). Les bardages en tôle galvanisée sans peinture, fibrociment, sont interdits.

Enseignes :

Les enseignes particulières à chaque activité seront intégrées dans l'architecture du bâtiment dans une bande de 2 m à partir de l'acrotère et en dessous de celle-ci. Seuls les logos peuvent sortir de la dimension de cette bande à descendre plus bas sur le bâtiment.

Les enseignes pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété.

Éclairage extérieur :

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés, fera pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global arrêté par l'aménageur. Il sera de type balisage constitué par des bornes, hauteur environ 1.2m différent des voies publiques.

Dans le cas d'éclairage des zones de stockage, livraisons, pour des raisons de sécurité, il sera employé des projecteurs sur le bâtiment plutôt que sur pylônes.

Les pylônes ou mâts seront autorisés uniquement dans le cas où les zones de stationnement ou parc de stockage sont supérieurs à 1000 m².

Les façades nobles pourront être éclairées avec des projecteurs au sol.

Zone de stationnement :

Les zones de stationnement seront autant que possible masquées par des éléments végétaux ou mouvements de terre.

Clôtures :

Elles sont proscrites. Cependant, si pour des raisons de sécurité justifiées par le constructeur un enclos est nécessaire, il sera réalisé par une grille ou grillage fortement doublé d'une baie de même hauteur. Hauteur maximum 2m.

Aire de stockage et dépôts à l'air libre :

Ils ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation. Des éléments de préférence végétaux, assureront une protection visuelle.

L'édification des murs et des clôtures doit être réalisée de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique, notamment afin de permettre une bonne visibilité aux intersections des voies.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UY 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UY 5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Lors de l'aménagement de parkings, 1 arbre devra être planté pour 4 emplacements.

Les surfaces non construites devront privilégier le recours à un couvert végétal.

ARTICLE UY6 – STATIONNEMENT

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

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UY7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**UY7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

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

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

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

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

UY7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE UY8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UY8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

UY8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

UY8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UY9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU_{EP}

La zone « 1AU_{EP} » correspond à un secteur à urbaniser à court terme, prévu pour accueillir un EHPAD.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE 1AU_{EP}1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		1AU _{EP}		
Destinations	Sous-destinations	Interdits	Autorisés	Autorisés sous conditions :
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AUep2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE 1AUep3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUep3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription.

1AUep3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescription.

1AUep3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pas de prescription.

1AUep3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUep 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUep 4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

1AUep 4-2 | ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUep 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUep 5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUep6 – STATIONNEMENT

Pas de prescription.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUep7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUep7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

1AUep 7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

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

ARTICLE 1AUep8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUep8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

1AUep8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ÉNERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

1AUep8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La construction reste dans l'obligation de se raccorder au réseau public lorsqu'il est mis en place

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

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUep9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET SOUS SECTEURS As ET Ac

La **zone agricole A** correspond aux terres agricoles exploitées ou pâturées. Ce sont des terres agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone A comprend également de nombreux lieux-dits et habitations dispersés dans lesquels se situent des exploitations agricoles.

L'agriculture est une activité économique à part entière et essentielle sur la commune et pour ces habitants.

La zone comporte un **secteur As** rendu quasiment inconstructible dans le but de préserver les paysages et les milieux (ZNIEFF de type I et II).

Aussi, elle comprend deux Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

Un **secteur Ac** rendu constructible afin de permettre le développement de l'agriculture.

La zone A est concernée par le PPRi de la Mortagne.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE A1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

		A, As et Ac		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			Autorisé en secteur Ac .. Interdit en secteur As et A .
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			En secteurs Ac et A : <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des constructions existantes à vocation habitat est autorisée. - La construction d'annexes des constructions existantes à vocation habitat est autorisée. En secteur Ac uniquement : la construction de logements de gardiennage est autorisée à condition qu'elle soit indispensable à l'activité de l'exploitation attenante et qu'elle soit limitée à 1 logement par exploitation.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone As, toutes constructions, extensions ou aménagements sont interdits s'ils ne répondent pas à un service d'intérêt collectif.

ARTICLE A2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE A3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pas de prescription.

A3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsque la hauteur de la construction fait au minimum 5 mètres, elle devra respecter un recul minimum de :

- 3 mètres pour les annexes ;
- 50 mètres par rapport aux zones urbanisées et à urbaniser (U et AU).

Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts inscrites au régime forestier sauf pour les constructions existantes et les extensions de celles-ci.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

A3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Constructions agricoles :

L'habitation de gardiennage nécessaire à une exploitation agricole devra s'implanter à une distance maximale de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation.

A3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

En zone A:

- Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.
- La hauteur des annexes et des abris de jardin ne devra pas dépasser 3.5 mètres au faitage.

En secteur Ac :

- La hauteur des logements à destination du gardiennage en lien avec l'activité agricole d'une exploitation est limitée à 7.5 mètres au faitage.
- Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.
- La hauteur des annexes et des abris de jardin ne devra pas dépasser 3.5 mètres au faitage.

ARTICLE A4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A4-1 | EMPRISE AU SOL

En zone A et AC:

- Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 50 m² supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction mesurée à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes des constructions existantes à vocation d'habitat et d'abris de jardin est autorisée sous condition de ne pas dépasser une emprise totale de 30 m², existant compris. Elles devront s'implanter sur la parcelle de la construction principale, à une distance maximale de 15 mètres.

A4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à usage agricole devront présenter un revêtement extérieur de façade de type bardage aspect bois.

Les aires de stockage et de dépôt ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques : des protections visuelles par végétaux seront employées de préférence.

A4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

A4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings - briques creuses) excepté les façades en pierre.
- L'emploi de couleurs criardes.

Clôture :

Les clôtures ne devront pas constituer une gêne à la circulation publique.

A4-3 | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

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

A5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces de reculs et les marges devront être aménagés et entretenus.

ARTICLE A6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

A7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

A8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

A8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A9 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS Nf, Ns, Np, Nj, NL ET Nt

La zone N correspond à un secteur non équipé constituant un espace naturel qui doit être préservé raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent. La réglementation de zone N permet toutefois l'évolution des constructions qui s'y tiennent.

La zone N est concernée par le PPRi de la Mortagne.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

Le secteur Nf (forestier) qui correspond aux espaces forestiers de la commune.

Le secteur Ns (sensible) qui correspond aux espaces naturels à enjeux (ZNIEFF, zones humides, etc) bénéficiant d'une protection réglementaire renforcée.

Le secteur Np (patrimoine) ayant pour objectif de préserver les friches patrimoniales industrielles, et notamment celles de la Papeterie de Badlieu et de La Tuilerie, tout en permettant des processus de dépollution et de renaturation.

Le secteur NI (loisir) relatif au terrain de sport communal construit sur un milieu écologiquement sensible (zone humide potentiel) une zone de risque d'inondation.

Le secteur Nj, destiné à la préservation des jardins à l'intérieur de la trame urbaine.

La zone N comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

Le secteur Nt (tourisme) comprenant le village vacance et le parc de loisirs « Stand-Parc ».

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES ET D'ACTIVITE.

ARTICLE N1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

		N, Nf, Ns, Np, NI, Nj et Nt		
Destinations	Sous-destinations	Interdit	Autorisé	Limité
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		Autorisés uniquement en secteur Nf .
Habitation	Logement			Autorisés dans le secteur Nt , à condition qu'ils aient une vocation de gardiennage en lien avec l'activité du secteur. En zone N , sont autorisées les extensions des constructions existantes, la construction d'annexes et d'abris de jardin, ainsi que les démolitions/reconstructions. En secteur Nj , sont autorisés la construction d'abris de jardin.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			Autorisés en secteur Nt .
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarder des espaces naturels et des paysages.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et de ne pas porter atteinte à la sauvegarder des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			Autorisé uniquement en secteur Nt et NI .
	Autres équipements recevant du public			Autorisés en secteur Np sous condition de ne pas dénaturer le patrimoine industriel et écologique et de permettre la valorisation de ce dernier, et de permettre la dépollution du site à travers sa renaturation.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone Ns, toutes constructions, extensions ou aménagements sont interdits s'ils ne répondent pas à un service d'intérêt collectif.

En zone Np, les travaux de dépollutions, de renaturation et de remise en état des berges sont autorisés. Cela induit l'autorisation de réaliser des travaux d'exhaussement/affouillement.

En zone NI, seuls les travaux d'entretiens et de rénovations en lien avec les équipements sportifs sont autorisés.

ARTICLE N2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

ARTICLE N3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Pas de prescription.

N3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions présentant une hauteur d'au minimum 5 mètres devront respecter une distance de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Aucune construction n'est tolérée à moins de 30 mètres des limites des forêts inscrites au régime forestier sauf pour les constructions existantes et les extensions de celles-ci.

Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et des ruisseaux, toute construction nouvelle, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits.

N3-3 | IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions devront être implantées les unes par rapport aux autres de manière à respecter une distance égale à la demi hauteur de la plus grande des constructions, sans être inférieur à 5 mètres.

N3-4- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

En zone N :

- Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale.
- La hauteur des annexes et des abris de jardin ne devra pas dépasser 3.5 mètres au faitage.

En secteur Nt :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7.5 mètres au faitage.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

En secteur Nj, les abris de jardin ne pourront dépasser une hauteur de 3.5m au faitage.

ARTICLE N4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N4-1 | EMPRISE AU SOL

En zone N :

- Les extensions des constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées sous condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 50 m² supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction mesurée à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes des constructions existantes à vocation d'habitat et d'abris de jardin est autorisée sous condition de ne pas dépasser une emprise totale de 30 m², existant compris. Elles devront s'implanter sur la parcelle de la construction principale, à une distance maximale de 15 mètres.

En secteur Nt :

- La construction de bâtiment d'hébergement touristique est autorisée à condition d'être limitée à 100 m².
- Les logements de gardiennage sont autorisés dans la limite d'emprise au sol de 50m², et à raison de une unité par unité foncière.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité du secteur sont autorisées dans la limite de 50m² par unité foncière.

En secteur Nj :

- L'emprise d'un abri de jardin ne pourra dépasser une surface de 15m² par unité foncière.

En zone Np, seules les requalifications des bâtiments en friches et/ou l'aménagement des espaces déjà artificialisés sont autorisés, sous condition d'effectuer des travaux de dépollution.

N4-2 | ASPECT EXTERIEUR

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N4-2-1 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En cas d'aménagement, de transformation, de surélévation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles suivantes, l'ensemble des caractéristiques architecturales des toitures des constructions pourra être similaire à celles existantes.

Forme et pente de la toiture

Pas de prescription.

N4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Clôture :

Les clôtures ne devront pas présenter de gêne à la circulation publique.

N4-3 | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En zone N, l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée.

En zone Np, les procédés de dépollution (in situ, excavation, solidification, etc) sont autorisés. Ils devront précéder toute action d'aménagement ou de (re)construction dans le secteur.

ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

En zone Np, les procédés de dépollution (in situ, excavation, solidification, etc) sont autorisés. Ils devront précéder toute action d'aménagement ou de (re)construction dans le secteur.

ARTICLE N6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

N7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,

- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

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

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N8-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

N8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

N8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs lots par tous les dispositifs appropriés. Les eaux pluviales pourront être utilisées à d'autres usages.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N9 | INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pas de prescription.

LEXIQUE

LEXIQUE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » 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.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION »

La destination de construction « habitation » 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 ». La sous-destination « logement » recouvre notamment 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.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La **sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre 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.

La **sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La **sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La **sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre 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.

La **sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La **sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La **sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La **sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre 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.

La **sous-destination « 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.

La **sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La **sous-destination « 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.

La **sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre 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.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La **sous-destination « industrie »** recouvre 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.

La **sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La **sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La **sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LEXIQUE TECHNIQUE :

Accès :

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

Alignement

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

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.

Appentis

Construction accolée à un bâtiment. Elle n'a qu'un égout. Au niveau supérieur, l'appentis est soutenu par le mur du bâtiment et au niveau inférieur par des piliers ou des poteaux.

Auvent

Petit toit en saillie aménagé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte pour garantir de la pluie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal

Le bâtiment qui offre le plus gros volume (hauteur, surface de plancher) ou qui possède la fonction de logement sur une même unité foncière.

Bardage

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

Construction

Une construction est un 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.

Construction principale

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

Destination des bâtiments

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

Emprise au sol

L'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

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (façade sur rue, sur cour, par opposition à façade sur jardin).

Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit

Le 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 faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au point le plus proche de la construction sur la limite de l'emprise publique. Dans ce cas, la hauteur côté rue est limitée à R+2 étages + 1 niveau de combles habitables au maximum.

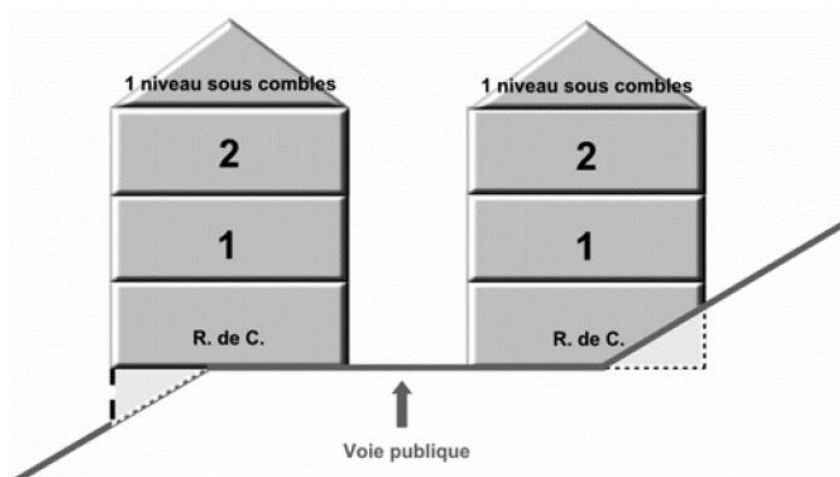


Schéma d'implantation – Prospectives urbaines

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.

Nu de la façade

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

Ouvrage

Un ouvrage est le résultat d'un ensemble de travaux de bâtiment ou de génie civil destiné à remplir par lui-même une fonction économique ou technique.

Saillie

Chacune des parties en avancée sur le nu d'une façade (balcon, corniche, etc.) ou d'une toiture (lucarne,...).

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques

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

