COMMUNE DE

SEMECOURT

Commune de SEMECOURT (57)

RÉVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

ESpace & TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

Dossier Diffusion	
Document conforme à celui annexé à la DCM du 25 juin 2021 portant approbation de la révision du PLU.	Madame la Maire,

SOMMAIRE

TITRE I | DISPOSITIONS GÉNÉRALES **3**

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER **6**

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U 7

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU 15

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX 22

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **27**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et son sous-secteur Nj 28

Liste des essences locales à privilégier pour les plantations **33**

Lexique **41**

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 SEMECOURT (57).

Les dispositions particulières doivent respecter le règlement général.

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 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 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. »

ARTICLE III : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I : Marge de recul liée à l'autoroute A4

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, une marge de recul de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de ses bretelles interdit les constructions et installations.
Conformément à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles
- Aux réseaux d'intérêt public
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaines public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes (pour celles éventuellement autorisées)

ARTICLE II : Zonage archéologique

Conformément à l'arrêté Préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 présent en annexe du PLU, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation (y compris parking et voiries) devront être transmis au Préfet de Région dans les conditions définies par le décret n°2002-89.
Les travaux visés par l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme d'une emprise au sol terrassée supérieure) 3000 m² devront également être transmis au Préfet de Région.

ARTICLE III : Risques

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les dispositions constructives à appliquer dans les zones de susceptibilité moyenne et forte sont définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de constructions dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ainsi que par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Ces arrêtés sont pris en application des articles L.112-23 et R.112-7 à R.112-10 du Code de la Construction et de l'habitation.

- **Aléa sismique**

La commune est concernée par un risque sismique très faible.

- **Potentiel radon**

Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du Code de la Santé Publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :

- En zone 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de 6 ans, les établissement sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurage existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

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

ARTICLE U1– INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		U		
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdits**	**Autorisés**	**Autorisés sous conditions**
Exploitations agricoles et forestières	**Exploitation agricole**			X Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition : - d'être nécessaires à une construction à destination d'exploitation agricole existante - et d'être implantées sur la même unité foncière.
	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	**Industrie**		X	
	Entrepôt	X		

secondaire et tertiaire	**Bureau**	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
  - qu'elles n'entrainent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
  - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entrainent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois) est interdit.
- Les carrières sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits : Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Parc d'attraction / Golf.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE U2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

ARTICLE U3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique les façades sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doivent pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux commerces et restaurants.

2. La façade principale de la construction à usage d'habitation sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 40 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques

3. Dans le cadre d'une construction dont l'unité foncière se situe en limite de plusieurs voies publiques, la règle précédente ne peut s'appliquer qu'à la façade principale de la construction. Cette adaptation ne vaut cependant pas pour les voiries départementales.

4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

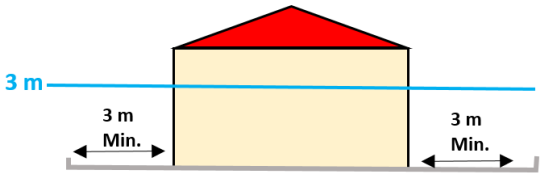
5. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- lorsque l'implantation permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale
- lorsque l'implantation permet de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite
- lorsque l'implantation permet l'isolation par l'extérieur des constructions

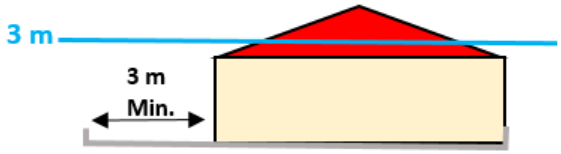
6. Les constructions en seconde ligne sont autorisées à condition que l'une des façades de la construction se situe à moins de 40 m de l'alignement des voies publiques.

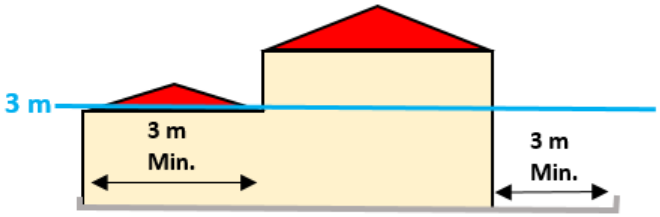
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

U3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale 3 mètres sauf si la hauteur de la façade de la construction implantée en limite est inférieure ou égale à 3 m à l'égout de toiture auquel cas la construction est autorisée à s'aligner sur l'une des limites séparatives.
En cas de construction présentant des volumes de hauteurs différentes, les volumes dont la hauteur est supérieure à 3 m à l'égout de toiture ne pourront pas être placés à moins de 3 m de la limite du terrain qui en est le plus rapproché.







Cette prescription ne s'applique pas aux annexes des constructions à usage d'habitation.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque l'implantation permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale
- lorsque l'implantation permet de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite
- lorsque l'implantation permet l'isolation par l'extérieur des constructions

Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

U3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7.0 mètres à l'égout de toiture ou 7,5 mètres à l'acrotère sauf pour les constructions d'habitat collectif dont la hauteur maximale de la projetée est fixée à 9.0 mètres à l'égout de toiture ou 9,5 mètres à l'acrotère.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

4. 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 U4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 40 % de l'unité foncière totale.

U4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

U4-2-1 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
La pente du toit de la construction principale et de ses annexes ne pourra dépasser 30°.

Couverture
Les matériaux employés en toiture conserveront l'aspect de la tuile traditionnelle (couleur naturelle ou vieillie, de ton rouge à brun) ou de l'ardoise dans toutes ses nuances.

Cette règle ne s'applique pas aux toits plats, aux abris de jardins, vérandas ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie solaire.

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc…) sur les toitures sont autorisés à condition de s'inscrire dans un plan ne dépassant pas la ligne de faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et aux annexes des constructions à usage d'habitation non visibles depuis la ou les voies desservant la parcelle.

U4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation de couleurs vives ou brillantes est interdite.
Les tons pierres seront privilégiés. Le nombre de teintes autorisées pour l'ensemble d'une construction ne pourra pas être supérieur à 2.

Les constructions annexes et les garages seront traités avec le même caractère que les constructions principales.

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.

U4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

1. Les clôtures sur rue pourront être constituées :
   - d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ou doublé ou non d'une haie végétale,
   - d'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale.
   - d'une haie végétale

2. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Cette règle peut être dérogée en cas d'impossibilité technique particulière, notamment liée à la topographie.

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 U5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront préférentiellement d'essence locale. (Voir annexe du règlement).

ARTICLE U6 - 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 :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement	*1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour tout logement créé, y compris dans le cas des réhabilitations de logements dans l'ancien et la mutation des bâtis existants.*
Hébergement hôtelier ou touristique	*1 emplacement par chambre*
Hébergement (gîte)	*2 emplacements minimum*
Hébergement (chambre d'hôtes)	*2 emplacement minimum*
Restauration	*1 emplacement par tranche de 10 m² de surface de salle*
Commerce supérieur à 100m² de surface de vente	*1 emplacement par tranche de 20 m² de surface de vente*
Bureaux	*1 emplacement par tranche de 15 m² de surface de plancher*
Hôpital, clinique	*1 emplacement pour 5 lits*
Maison de retraite	*1 emplacement pour 5 lits*
Artisanat et commerce de détail	*1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher d'activité*
Atelier automobile	*1 emplacement par tranche de 10 m² de surface de plancher*

La création d'infrastructure permettant le stationnement sécurisé des vélos et adaptée aux besoins des usages du bâtiment est obligatoire pour toute nouvelle construction :

- constituant un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé
- à destination d'industrie constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- à destination de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

U7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles en impasse doivent prévoir un espace de retournement adaptés aux besoins, notamment en termes de sécurité incendie et de ramassage des déchets ménagers.

U7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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.

ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

U8-1 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.

U8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

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

U8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante et si ce réseau est accessible.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif autonome conforme.

Eaux pluviales
Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE U9 - 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 doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

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

ARTICLE 1AU – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		1AU		
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		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :

- Les activités sont autorisées à condition :
    - qu'elles n'entrainent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
    - qu'elles n'engendrent pas de façon habituelle un trafic important de poids lourds,
    - dans les installations classées existantes dans la zone, les travaux qui n'entrainent pas une aggravation des dangers et nuisances résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- Le stockage de matériaux et activité de caravanage à ciel ouvert et non clos (hors travaux temporaires et stockage de bois) est interdit.
- Les carrières sont interdites.

Usages et affectations du sol interdits : Ouvrages et installations ne revêtant pas le caractère de construction interdits :

- Plate-forme et fosse nécessaires à l'activité agricole.
- Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.

Travaux, aménagement, plantations, affouillement et exhaussement du sol interdits :

- Aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Parc d'attraction / Golf.
- Aménagement d'un terrain destiné à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Aménagement d'un terrain pour résidence démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Aménagement d'un terrain de camping, d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger.

ARTICLE 1AU2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

ARTICLE 1AU3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU3-1 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique les façades sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction ne doivent pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;

2. La façade principale de la construction à usage d'habitation sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 40 m, comptée depuis l'alignement des voies publiques

3. Dans le cadre d'une construction dont l'unité foncière se situe en limite de plusieurs voies publiques, la règle précédente ne peut s'appliquer qu'à la façade principale de la construction. Cette adaptation ne vaut cependant pas pour les voiries départementales.

4. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

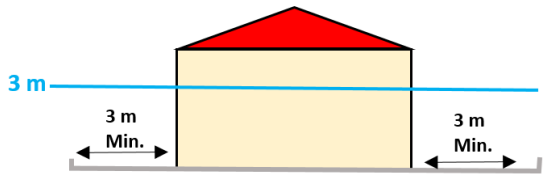
5. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- lorsque l'implantation permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale
- lorsque l'implantation permet de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite
- lorsque l'implantation permet l'isolation par l'extérieur des constructions

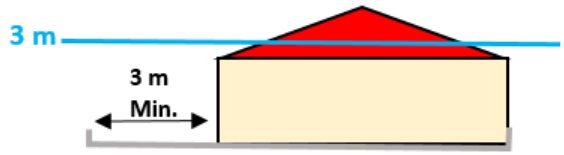
6. Les constructions en seconde ligne sont autorisées à condition que l'une des façades de la construction se situe à moins de 40 m de l'alignement des voies publiques.

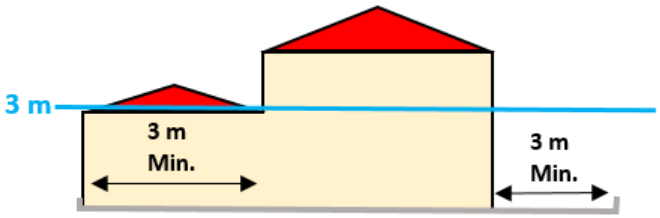
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

1AU3-2 | IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale 3 mètres sauf si la hauteur de la façade de la construction implantée en limite est inférieure ou égale à 3 m à l'égout de toiture auquel cas la construction est autorisée à s'aligner sur l'une des limites séparatives.
En cas de construction présentant des volumes de hauteurs différentes, les volumes dont la hauteur est supérieure à 3 m à l'égout de toiture ne pourront pas être placés à moins de 3 m de la limite du terrain qui en est le plus rapproché.







Cette prescription ne s'applique pas aux annexes des constructions à usage d'habitation.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- lorsque l'implantation permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale
- lorsque l'implantation permet de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite
- lorsque l'implantation permet l'isolation par l'extérieur des constructions

Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

1AU3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7.0 mètres à l'égout de toiture ou 7,5 mètres à l'acrotère sauf pour les constructions d'habitat collectif dont la hauteur maximale de la projetée est fixée à 9.0 mètres à l'égout de toiture ou 9,5 mètres à l'acrotère.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

4. 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 1AU4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU4-1 | EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 40 % de l'unité foncière totale.

1AU4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

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.

1AU4-2-1 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

La pente du toit de la construction principale et de ses annexes ne pourra dépasser 30°.

Couverture

Les matériaux employés en toiture conserveront l'aspect de la tuile traditionnelle (couleur naturelle ou vieillie, de ton rouge à brun) ou de l'ardoise dans toutes ses nuances.

Cette règle ne s'applique pas aux toits plats, aux abris de jardins, vérandas ainsi qu'aux dispositifs de production d'énergie solaire.

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc…) sur les toitures sont autorisés à condition de s'inscrire dans un plan ne dépassant pas la ligne de faîtage.

Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas aux constructions à destinations d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et aux annexes des constructions à usage d'habitation non visibles depuis la ou les voies desservant la parcelle.

1AU4-2-2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'utilisation de couleurs vives ou brillantes est interdite.
Les tons pierres seront privilégiés. Le nombre de teintes autorisées pour l'ensemble d'une construction ne pourra pas être supérieur à 2.

Les constructions annexes et les garages seront traités avec le même caractère que les constructions principales.

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.

1AU4-2-3 CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES

2. Les clôtures sur rue pourront être constituées :
   - d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) ou doublé ou non d'une haie végétale,
   - d'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale.
   - d'une haie végétale

3. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

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 U5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU5-1 | OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront préférentiellement d'essence locale. (Voir annexe du règlement).

ARTICLE 1AU6 - 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 :

TABLEAU DE NORMES DE STATIONNEMENT	
Logement	*1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour tout logement créé, y compris dans le cas des réhabilitations de logements dans l'ancien et la mutation des bâtis existants.*
Hébergement hôtelier ou touristique	*1 emplacement par chambre*
Hébergement (gîte)	*2 emplacements minimum*
Hébergement (chambre d'hôtes)	*2 emplacement minimum*
Restauration	*1 emplacement par tranche de 10 m² de surface de salle*
Commerce supérieur à 100m² de surface de vente	*1 emplacement par tranche de 20 m² de surface de vente*
Bureaux	*1 emplacement par tranche de 15 m² de surface de plancher*
Hôpital, clinique	*1 emplacement pour 5 lits*
Maison de retraite	*1 emplacement pour 5 lits*
Artisanat et commerce de détail	*1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher d'activité*
Atelier automobile	*1 emplacement par tranche de 10 m² de surface de plancher*

La création d'infrastructure permettant le stationnement sécurisé des vélos et adaptée aux besoins des usages du bâtiment est obligatoire pour toute nouvelle construction :

- constituant un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé
- à destination d'industrie constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- à destination de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AU7-1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles en impasse doivent prévoir un espace de retournement adaptés aux besoins, notamment en termes de sécurité incendie et de ramassage des déchets ménagers.

1AU7-2 CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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.

ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AU8-1 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.

1AU8-2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ENERGIE

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

1AU8-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Eaux usées
Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif autonome conforme.

Eaux pluviales
Les aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en fonction de contraintes techniques et pédologiques.
En cas d'impossibilité d'infiltration, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

ARTICLE 1AU9 - 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 doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone est en partie concernée par une Servitude d'Utilité Publique liée à une canalisation de transport de gaz. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescriptions.

Cette zone est en partie concernée par le Projet d'Intérêt Général de la gare de triage de Woippy. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescriptions.

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

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

		UX		
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdits**	**Autorisés**	**Autorisés sous conditions**
Exploitations agricoles et forestières	**Exploitation agricole**	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	**Logement**			X A condition d'être nécessaire à une activité autorisée et d'être implanté sur la même unité foncière
	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		X	

	d'action sociale			
	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		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :
Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites.

Usages et affectations du sol interdites :

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;
- L'aménagement de terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables.

ARTICLE UX2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

ARTICLE UX3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX3-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions devront être édifiées en recul du domaine public et respecteront les marges de recul suivantes :

Recul depuis la RD 112 : 15 mètres minimum
Recul depuis les autres voies automobiles : 4 mètres minimum

UX3-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas où la façade sur rue des constructions principales ne serait pas édifiée sur l'une ou l'autre des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, si deux projets d'implantation sur des terrains voisins présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve d'une réalisation simultanée et de l'exécution d'un mur coupe-feu.

Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

UX3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE UX4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UX4-1- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % de la surface de l'unité foncière.

UX4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagne- ment (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE UX5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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.

La création d'infrastructure permettant le stationnement sécurisé des vélos et adaptée aux besoins des usages du bâtiment est obligatoire pour toute nouvelle construction :

- à destination d'industrie constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- à destination de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés
- à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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 être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- 12 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
- 10 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (ramassage d'ordures) de faire demi-tour.

La création d'accès nouveaux sur la RD652 est interdite.

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur la RD112F.

Les accès admissibles hors agglomération sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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.

ARTICLE UX8 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

Eau potable
Toute construction ou installation nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

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

Assainissement
Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée dès que cela est possible.

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées

La collecte devra être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prescriptions du règlement sanitaire en vigueur.

ARTICLE UX8 | INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET SON SOUS-SECTEUR NJ

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Cette zone est en partie concernée par une Servitude d'Utilité Publique liée à une canalisation de transport de gaz. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et ou prescriptions.

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

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

Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :

		N		
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdits**	**Autorisés**	**Autorisés sous conditions**
Exploitations agricoles et forestières	**Exploitation agricole**			X Dans la zone N hors secteur nj uniquement : Sont autorisées uniquement les nouvelles constructions et les extensions à condition d'être nécessaires à une construction à destination d'exploitation agricole existante et d'être implantées sur la même unité foncière.
	Exploitation forestière	X		
Habitation	**Logement**			X Dans toute la zone, les constructions appartenant à la sous-destination logements sont interdites sauf dans le sous-secteur Nj où sont autorisés uniquement les abris de jardin annexes aux constructions à destination de logement, dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs. Les constructions appartenant à la sous-destination logement sont autorisées uniquement dans le sous-secteur Nj qui autorise uniquement les abris de jardin annexes aux constructions à destination de logement, dans la limite des emprises et hauteurs définies par ailleurs.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de	**Artisanat et commerce de détail**	X		

services	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		

Activités interdites ou soumises à des conditions particulières :
Toutes les activités non liées à une construction ou un usage et affectation du sol admis dans la zone sont interdites ;

Usages et affectations du sol interdits :
Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :

- de l'édification de clôtures ;
- des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol qui sont liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

ARTICLE N2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

ARTICLE N3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N3-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport au domaine Public Routier Départemental.

Cette prescription ne s'applique pas aux installations et constructions de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics.

N3-2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pas de prescriptions.

N3-3- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription, sauf :

Dans le secteur Nj :

Pour les abris de jardins dont la hauteur absolue est limitée à 3,5 m au faîtage.

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

N4-1- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf :

Dans le secteur Nj :

Pour les abris de jardins dont l'emprise au sol est limitée à 20 m², à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

N4-2 | ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

N4-3 | PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

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

Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE N6 - STATIONNEMENT

Pas de prescriptions.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N7 | DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Voirie
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Accès
Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

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.

La création d'accès nouveaux sur le Domaine Public routier Départemental est interdite.

Les accès admissibles hors agglomération sur les RD pourront faire l'objet de restrictions et/ou prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE N8 | DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable
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.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal ou intercommunal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal ou intercommunal, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée dès que cela est possible.

Dans le cas contraire, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eau pluviales s'il existe.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE N9 | INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

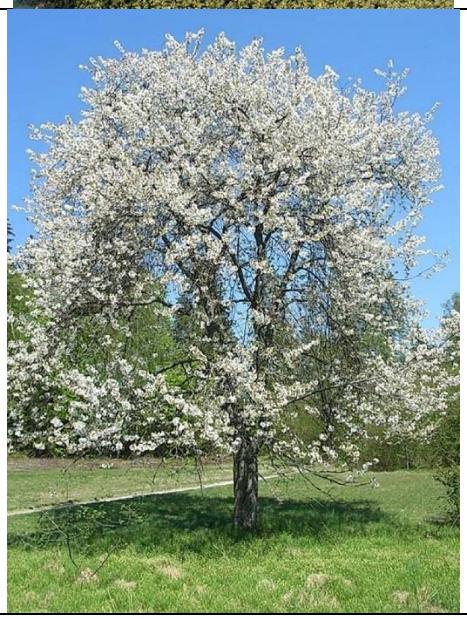
Pas de prescription.

LISTE DES ESSENCES LOCALES À PRIVILÉGIER POUR LES PLANTATIONS

<u>Arbres</u> :

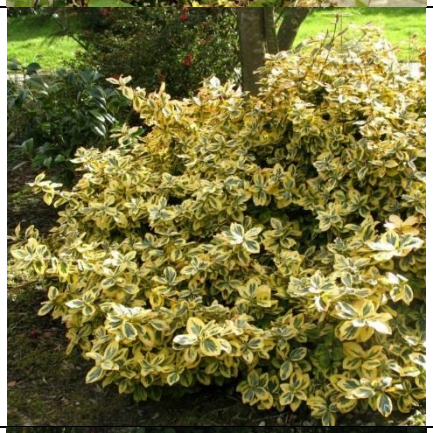
Chêne			
Hêtre			
Charme			
Érable			

Acacia		
Tremble		
Prunus domestica 'Mirabelle De Nancy'		

Prunus domestica 'Quetsche d'Alsace'		
Prunus cerasus		
Merisier		

<u>Arbres et arbustes de haies</u> :

Charmille	
Sorbier des oiseaux	
Andromède du Japon	

Chèvrefeuille arbustif			
Fusain fortuneii			
Viorne			
Deutzia			

Pommier d'ornement Evereste	
Liquidambar styraciflua	

<u>Floraisons intéressantes</u> :

Digitale pourpre	
Chèvrefeuille des bois	
Jonquille	
Nivéole	
Scilles	

LEXIQUE

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

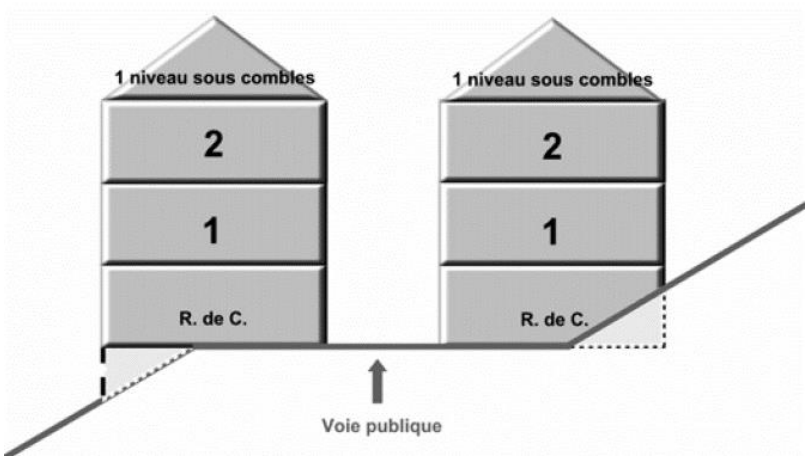


Schéma d'implantation – Prospectives urbaines

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.