



Mairie de Mirecourt

département des Vosges

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU «Activité de maraichage»

Règlement écrit

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Municipal
de Mirecourt en date du 31 janvier 2022

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- PLU approuvé le 14 janvier 2013
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2021.



Bureau d'études éolis

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Le texte en orange correspond aux reprises du règlement écrit effectuées dans le cadre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU «Activité de Maraichage» approuvée par Délibération du Conseil Municipal de Mirecourt en date du 31 janvier 2022.

archi
■
tecfecture
urbanisme
paysage

N A N C Y
COUR BONSECOURS
258, Av. DE STRASBOURG
5 4 0 0 0 N A N C Y
TEL 03 83 85 60 60
FAX 03 83 85 60 69

*Vu pour être annexé à la délibération N°...01/10.....
du Conseil Municipal de MIRECOURT
en date du 14 Janvier 2013
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Le Maire,
Madame Maria ROUYER*



3

Règlement d'urbanisme

**Plan Local d'Urbanisme
Commune de MIRECOURT**

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
Article 3 Division du territoire en zones
Article 4 Adaptation mineures
Article 5 Prises en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre
Article 6 Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones
Article 7 Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UC
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UD
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UE
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone UL

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2 AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone N

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MIRECOURT et se substitue au règlement du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 Avril 1976 révisé en Novembre 1989 et Septembre 1996.

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

I. S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

II. Les zones UA.i, UB.i et, d'une manière générale, les zones à indice « i » sont concernées par les risques inondation ou les zones humides.

Tout projet de remblai (ex : rubrique 3.2.2,0, remblai dans le lit majeur) ou d'excavation (ex : rubrique 3,3,1,0 assèchement de zones humides) est susceptible de requérir préalablement une autorisation administrative, en application des articles L214-1 à L 214-3 du code de l'environnement.

Article 3 : Divisions du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines « zones U », en zones A Urbaniser « zones AU », en zones Agricoles « zones A » et en zones Naturelles et forestières « zones N ».

3.1 LES ZONES URBAINES

« 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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) **La zone UA** correspond au centre de la ville de MIRECOURT ainsi que le faubourg St Vincent, qui sont caractérisés par une forte densité et un bâti ancien.

La zone UA comprend :

- un secteur UA.i concerné par les risques inondation ou les zones humides,
- un secteur UA.f correspondant au faubourg du centre historique,
- un secteur UA.fi correspondant au faubourg du centre historique compris dans le PPRi.

Cette zone se trouve en totalité incluse dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Aussi, pour toute construction, il faudra se référer à l'étude de l'AVAP.

- b) **La zone UB** est d'une densité moyenne, elle se trouve aux abords de la zone UA au Sud et au Nord et regroupe les principaux équipements. Le parcellaire est plus lâche ce qui explique une densité moins importante.

La zone UB comprend :

- un secteur UB.a à l'Ouest urbanisé depuis le début du 20ème siècle,
- un secteur UB.b au Nord dont l'urbanisation est plus récente,
- un secteur UB.c au Nord qui est caractérisé par une ancienne cité ouvrière,
- un secteur UB.h correspondant à l'hôpital,
- un secteur UB.i concerné par les risques inondation ou les zones humides.

c) La zone UC est une zone d'extension caractérisée par de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif.

La zone UC comprend :

- un secteur UC.i concerné par les risques d'inondation.

d) La zone UD est une zone d'habitat pavillonnaire et d'équipements.

La zone comprend :

- un secteur particulier UD.a correspondant au Centre Hospitalier de Ravenel,
- le secteur UD.i concernés par les risques d'inondation
- le secteur UD.e potentiellement humides,
- un secteur UD.g correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Un secteur UD.r correspondant à la ferme du Joly (INRA)

e) La zone UE est réservée aux activités.

La zone comprend :

- Un secteur UE.a qui se trouve implanté dans le tissu urbain en limite de la zone ferroviaire.
- Un secteur UE.b correspondant au silo
- un secteur UE.i concerné par les risques d'inondation.

f) La zone UL est réservée aux activités et pratiques de loisirs.

3.2 LES ZONES A URBANISER

a) La zone 1AU est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles compatibles avec l'habitat. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone. La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble. Plusieurs phases sont toutefois possibles. Un sous secteur 1AU.e autorise l'urbanisation au coup par coup.

b) La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme (réserve foncière)

3.3 LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

a) La zone A est une zone de richesses économiques ou naturelles. « 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.

Elle comprend le secteur A.e concerné par des zones potentiellement humides et le secteur AM destiné à accueillir une activité de maraichage.

b) La zone 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.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- N.i correspondant au risque d'inondation.
- N.e correspondant à un secteur potentiellement humide.
- N.h correspondant à de l'habitat déjà existant en zone naturelle
- N.a correspondant à une zone pour l'implantation d'antennes relais
- N.j autorisant les abris de jardins
- N.b à vocation de zone de loisirs
- N.bi correspondant à la zone inondable des bords du Madon à aménager

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

- **Article 4 : Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones**

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **Article 6 : Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière

2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

6. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

7. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

(UA, UB, UC, UD, UE, UL)

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA se trouve incluse dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

La zone UA comprend :

- un secteur UA.f correspondant au faubourg du centre historique
- un secteur UA.i correspondant au risque d'inondation.
- un secteur UA.fi correspondant au faubourg du centre historique compris dans le PPRi.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1 : RAPPELS :L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions destinées :

- à l'industrie,
- à l'activité agricole.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation hormis les extensions et dépendances de constructions existantes,
- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6. Les antennes relais.

7. Les entreposages de toutes natures et de tous volumes (ferraille, déchets, matériaux, etc.), les véhicules hors d'usage en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

8. Les établissements et installations de toutes natures qui par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la présente zone.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- d'entrepôts sous condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone.

2. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

4. Les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

- 1.1 Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 1.2 Les groupes de garages individuels (plus de deux garages) ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès. Deux accès peuvent être autorisés si la séparation entrée et sortie s'avère nécessaire.
- 1.3 Les accès des garages collectifs ou silos à voitures à caractère commercial, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
- 1.4 Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages et aux parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres). Le plan de déclivité ne doit pas empiéter sur la marge de reculement imposée par l'article UA6.
- 1.5 En limite du domaine public, le niveau d'un accès véhicule dans une construction doit être au même niveau que celui dudit espace public (les rampes d'accès, garages en excavation ou en remblai sont interdits).
- 1.6 Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

2 – VOIRIE

Toute intervention sur les voies existantes (transformation et création) devra faire l'objet d'un projet global d'aménagement qui sera soumis à autorisation spéciale dans le cadre de l'AVAP. et la consultation de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction, ainsi que le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle devant être desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

I - Eaux usées

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

En cas de pollution, les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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 UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre d'un remembrement foncier, le maintien de la configuration du parcellaire initial sur la forme architecturale (l'aspect le rythme des façades), doit être préservé.

Cette prescription ne s'applique pas aux équipements recevant du public.

Dans le secteur UA.f : pas de prescription

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires inscrites sur le plan de l'AVAP (ZPPAUP jusqu'à approbation), toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies et des places publiques.

Les auvents et corbeilles les marquises sont interdits sur le domaine public.

Les stores et bannes peuvent être autorisés sous réserve d'une demande d'autorisation de travaux.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (armoires électriques, transfo, cabine téléphonique etc.) devront être implantés de façon discrète. Leur implantation sera étudiée au cas par cas avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Rue de l'abbé Grégoire : les constructions s'implanteront en recul de la marge indiquée au

plan.

Concernant les équipements publics, une implantation singulière pourra être autorisée par le Maire et l'architecte des bâtiments de France.

Dans le secteur UA.f :

Le maillage parcellaire existant a été conçu (à part quelques rares exceptions) pour accueillir des immeubles mitoyens en alignement sur la rue.

Les nouvelles constructions viendront s'inscrire dans ce maillage en respectant la logique d'implantation sur rue :

- soit en confortant la continuité du front bâti sur rue par une implantation en limite de voie ou d'emprise publique principale,
- soit en retrait par rapport à la voie. Dans ce cas, la limite maximale du retrait est fixée par le retrait de la construction contiguë la plus éloignée de l'emprise publique.

Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport au domaine public, une clôture est obligatoire en limite du domaine public. Cette clôture sera réalisée par un mur enduit de hauteur minimale $h = 1,80$ m pour assurer la continuité bâtie.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction sur rue sera édifée sur toute la largeur de la propriété, d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la largeur de parcelle est supérieure à 10 mètres, l'implantation de la construction principale sur l'une des deux limites séparatives est obligatoire. Dans ce contexte, la façade en retrait de la limite séparative devra respecter un recul minimal de 3 mètres.

Les annexes des constructions sont implantées sur l'une des limites séparatives.

Les extensions à l'arrière du bâtiment principal sont implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales, de préférence adossées à des constructions mitoyennes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics
- aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux gloriettes, aux fontaines et aux bassins

Dans le secteur UA.f :

Lorsque la largeur de parcelle est supérieure à 10 mètres, l'implantation de la construction principale sur l'une des deux limites séparatives est obligatoire. Dans ce contexte, la façade en retrait de la limite séparative devra respecter un recul minimal de 3 mètres.

Les extensions à l'arrière du bâtiment principal sont implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales, de préférence adossée à des constructions mitoyennes.

Les annexes des constructions sont implantées sur l'une des limites séparatives.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics
- aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux gloriettes, aux fontaines et aux bassins

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions devront respecter des principes énoncés dans le règlement de l'AVAP (ZPPAUP jusqu'à approbation de l'AVAP)

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions devront respecter des principes énoncés dans le règlement de l'AVAP (ZPPAUP jusqu'à approbation de l'AVAP)

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter des principes énoncés dans le règlement de l'AVAP (ZPPAUP jusqu'à approbation de l'AVAP)

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics
- aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- aux restitutions de constructions et d'éléments remarquables.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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.

En matière de volumétrie, de forme des toitures, de composition des façades, de proportion et dimensionnement de percements, de menuiseries extérieures et de barreaudages, de modénatures, de matériaux, de teintes, d'aménagement des devantures marchandes, les constructions devront respecter des principes énoncés dans le règlement de l'AVAP (ZPPAUP jusqu'à approbation de l'AVAP)

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeubles à usage d'habitations ou assimilés :

1 emplacement minimum par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

2 emplacements minimum par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

Immeubles à usage d'habitations d'activité – commerces – bureaux – équipements... :

Minimum 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents de la commune.

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires aux véhicules sur le terrain de la construction, le constructeur a la possibilité de les réaliser sans frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à 200 mètres de la construction projetée. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Tout abattage devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable qui pourra n'être accordée que sous certaines réserves (remplacement par exemple...).

Les plantations devront respecter des principes énoncés dans le règlement de l'AVAP (ZPPAUP jusqu'à approbation de l'AVAP)

SECTION III : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB comprend :

- un secteur UB.a à l'Ouest urbanisé depuis le début du 20ème siècle,
- un secteur UB.b au Nord dont l'urbanisation est plus récente,
- un secteur UB.c au Nord qui est caractérisé par une ancienne cité ouvrière,
- un secteur UB.h correspondant à l'hôpital.
- Un secteur UB.i compris dans le PPRi

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1 : RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Permis de démolir** : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection modifié des Monuments historiques.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions destinées :

- à l'industrie.
- à l'activité agricole.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation hormis les extensions et dépendances de constructions existantes.
- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6. Les antennes relais.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- d'entrepôts sous condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone.

2. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

4. Les abris de jardin, annexes et extensions dans le respect de l'article 9.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels (plus de deux garages) ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès. Deux accès peuvent être autorisés si la séparation entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou silos à voitures à caractère commercial, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages et aux parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres). Le plan de déclivité ne doit pas empiéter sur la marge de reculement imposée par l'article UB6.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

2 – VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés est soumise aux conditions suivantes :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction, ainsi que le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle devant être desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

I - Eaux usées

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

En cas de pollution, les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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 UB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- a. de l'alignement des voies automobiles.
- b. Selon un recul minimum de 5 m.
- c. En recul de la marge indiquée au plan.

2. Dans les alignements de façade en ordre continu, repérées au plan par ce symbole



:

Les constructions s'implanteront en limite de l'espace public.

3. Dans les alignements de façade en ordre continu implantées selon un recul, repérées au plan par ce symbole



Les constructions s'implanteront selon le recul des façades imposé au plan.
Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l'exception des trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – L'implantation se fera soit en limite soit en retrait minimum de 5 mètres

2 – Secteurs UBa et UBb

Dans le cas où elle est implantée à l'alignement de la rue, et hormis le cas où elle est située à l'angle de deux voies, une construction devra jouxter une limite séparative au moins.

3 – En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

4 – Dans les alignements de façade en ordre continu repérés par les symboles :



Les constructions s'implanteront sur une limite séparative.

5 – Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

6 - Les annexes seront construites sur une limite séparative.

7 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter entre elles en tout point une distance minimale de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur UB.h : pas de prescriptions.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin et autres annexes (hormis garages) auront une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 mètres à l'égout de toiture (non compris les étages sous combles éventuellement habitables).

La hauteur des annexes isolées ne dépassera pas 5 mètres au faîtage.

Les buttes sont interdites.

Secteur UBa :

La hauteur des constructions sera **au minimum** de 6 mètres à l'égout (1er étage au-dessus du rez-de-chaussée) et inférieure à 10 m.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

A – TOITURE :

1 : Bâtiments principaux

1.1 Les bâtiments seront couverts par une toiture de forme générale à deux pans entre 25 et 35 ° dont le faîtage principal sera sensiblement parallèle à la façade sur rue, (sauf exceptions en 1.3).

1.2 Secteurs UBa et UBc : la forme de la toiture tiendra compte du caractère des toitures des constructions existantes dans le secteur.

1.3 Secteurs UBb et UB.c : Un faîtage perpendiculaire à la rue peut être demandé s'il contribue à l'amélioration de la qualité architecturale de la rue. La forme des toitures sera simple.

A-2 : Annexes

2.1 En cas d'implantation en limite séparative ou à l'alignement, les toitures auront :
1 ou 2 pans avec le faîtage parallèle à la rue
1 pan avec le faîtage perpendiculaire à la rue

A-3 : Matériaux

3.1 : Les couvertures des habitations seront d'aspect tuiles dans la palette des couleurs rouge à brun. Les couvertures des annexes devront s'harmoniser à celles-ci. (couleurs)

Dans le secteur UBa uniquement, l'aspect ardoise est autorisé.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des constructions mineures.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Des matériaux ou des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admis pour des raisons environnementales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

B – FAÇADES :

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites. L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

B-1 : Secteur UBa :

Toute construction neuve utilisera un vocabulaire architectural fort, en concordance avec le caractère de la zone (oppositions de matériaux, effets de couleurs, recherche dans les détails).

B-2 : En cas de modification d'un bâtiment existant, la partie transformée ou ajoutée présentera au moins les mêmes éléments architectoniques que l'existant. Toutefois, au cas où le bâtiment concerné ne correspondrait pas au caractère de la zone, le projet devra contribuer à rendre ce bâtiment conforme à ce caractère.

B-3 : A l'exception de la fenêtre classique (plus haute que large dans un rapport de 3/2) tout percement devra être justifié par rapport à la composition de la façade.

B-4 : Les percements seront soulignés d'encadrements, que ceux-ci soient réels (béton, pierre...) ou symbolisés (couleur, marquage).

En réhabilitation, les volets roulants ne devront pas être en saillie. Le positionnement sous linteau est autorisé sous condition que le linteau soit droit. Dans le cas de linteau cintré, le coffret de volet roulant doit être intégré et non visible.

En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les antennes, blocs de climatisation et autres... devront être installés afin qu'ils soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble.

C – CLÔTURES :

C-1 : Dans le secteur UBb, en cas de parcelles de grande largeur sur une même rue (plus de 25 m), un projet d'aménagement du mur sera établi en ayant pour objectif de rompre la monotonie de celui-ci par une composition architecturale incluant éventuellement des grilles à barreaudage vertical en bois ou métal (le tout d'une hauteur de 2 mètres) : dans le cas du métal, les sections utilisées seront d'un type similaire à celles de grilles anciennes.

C-2 : Dans tous les cas, il ne sera admis dans la clôture au maximum qu'un accès voiture et un accès piéton par propriété. Néanmoins, dans les parcelles de grande largeur évoquées à l'alinéa C-1 ci-dessus, un deuxième accès véhicule ou piéton sera accepté s'il est pris en compte dans le projet d'aménagement demandé.

Les clôtures doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeubles à usage d'habitations ou assimilés :

1 emplacement minimum par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

2 emplacements minimum par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

Immeubles à usage d'habitations d'activité – commerces – bureaux – équipements... :

Minimum 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents de la commune.

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires aux véhicules sur le terrain de la construction, le constructeur a la possibilité de les réaliser sans frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à 200 mètres de la construction projetée. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

2 : Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

SECTION III : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de préconisation.

CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

La zone UC comprend un secteur UC.i correspondant au risque d'inondation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions destinées :

- à l'industrie.
- à l'activité agricole.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation hormis les extensions et dépendances de constructions existantes.
- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions.
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction.
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6. Les antennes relais.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage :
 - d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
 - d'entrepôts sous condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone.
2. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.
3. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.
4. Les abris de jardin, annexes et extensions dans le respect de l'article 9.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels (plus de deux garages) ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès. Deux accès peuvent être autorisés si la séparation entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou silos à voitures à caractère commercial, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages et aux parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres). Le plan de déclivité ne doit pas empiéter sur la marge de reculement imposée par l'article UC6.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

2 – VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés est soumise aux conditions suivantes :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction, ainsi que le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle devant être desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

I - Eaux usées

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

En cas de pollution, les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

Assainissement individuel :

Il sera autorisé dans les secteurs qui sont en dehors des limites de l'assainissement collectif fixées par le plan de zonage d'assainissement.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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.

3 – Les lotissements ou les constructions groupées d'habitations ou de bâtiments commerciaux doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression, par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toutes natures, et par un réseau d'électricité. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

ARTICLE UC5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – L'implantation se fera soit en limite soit en retrait minimum de 5 mètres.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les annexes seront construites sur une limite séparative

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent respecter entre elles en tout point une distance minimale de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin et autres annexes (hormis garages) auront une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 mètres à l'égout de toiture.

Les buttes sont interdites.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Façades :

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

En réhabilitation, les volets roulants ne devront pas être en saillie. Le positionnement sous linteau est autorisé.

En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les antennes, blocs de climatisation et autres... devront être installés afin qu'ils soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble.

Toitures :

Les bâtiments seront couverts par une toiture de forme générale à deux pans entre 25 et 35° dont le faîtage principal sera sensiblement parallèle à la façade sur rue.

Les couvertures des habitations seront d'aspect tuiles dans la palette rouge à brun. Les couvertures des annexes devront s'harmoniser avec celles-ci. (couleurs)

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des constructions mineures.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Des matériaux ou des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admis pour des raisons environnementales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Les haies, clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeubles à usage d'habitations ou assimilés :

1 emplacement minimum par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

2 emplacements minimum par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

Immeubles à usage d'habitations d'activité – commerces – bureaux – équipements... :

Minimum 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents de la commune.

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires aux véhicules sur le terrain de la construction, le constructeur a la possibilité de les réaliser sans frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à 200 mètres de la construction projetée. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

2 : Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

SECTION III : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UD

La zone comprend :

- un secteur particulier UD.a correspondant au Centre Hospitalier de Ravenel
- un secteur UD.i concerné par les risques d'inondation.
- un secteur UD.e concerné par une zone potentiellement humide.
- Un secteur UD.g correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.
- Un secteur UD.r correspondant à l'INRA

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Les constructions destinées :

- à l'industrie.
- à l'activité agricole. (hormis en UD.r)

2 – Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation hormis les extensions et dépendances de constructions existantes.
- les carrières.

3 – Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes hormis en UD.g.
- les caravanes isolées.

4 – Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 – Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions.
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction.
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 - Les antennes relais.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Les constructions à usage :

- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- d'entrepôts sous condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone.

2 – Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3 – Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

4 – Les abris de jardin, annexes et extensions dans le respect de l'article 9.

Dans le secteur UD.g, sont autorisées les aires d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UD.r, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux activités de recherches agronomiques et environnementales.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels (plus de deux garages) ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès. Deux accès peuvent être autorisés si la séparation entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou silos à voitures à caractère commercial, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages et aux parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres). Le plan de déclivité ne doit pas empiéter sur la marge de reculement imposée par l'article UD6.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

2 – VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés est soumise aux conditions suivantes :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction, ainsi que le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle devant être desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

I - Eaux usées

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

En cas de pollution, les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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.

3 – Les lotissements ou les constructions groupées d'habitations ou de bâtiments industriels et commerciaux doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression, par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toutes natures, et par un réseau d'électricité. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

Assainissement individuel :

Il sera autorisé dans les secteurs qui sont en dehors des limites de l'assainissement collectif fixées par le plan de zonage d'assainissement.

ARTICLE UD5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – L'implantation se fera soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les annexes seront construites sur une limite séparative

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau et à 30 mètres des limites cadastrales des forêts à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter entre elles en tout point une distance minimale de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin et autres annexes (hormis garages) auront une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 mètres à l'égout de toiture.

Les buttes sont interdites.

Dans le secteur UD.a, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout de toiture.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

La hauteur des pylônes, supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique, est limitée à 12 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Façades :

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.
L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

En réhabilitation, les volets roulants ne devront pas être en saillie. Le positionnement sous linteau est autorisé.

En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les antennes, blocs de climatisation et autres... devront être installés afin qu'ils soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble.

Toitures :

Les bâtiments seront couverts par une toiture de forme générale à deux pans ayant une pente de minimum 20° (hormis toitures terrasses végétalisées), dont le faîtage principal sera sensiblement parallèle à la rue.

Les couvertures des habitations seront d'aspect tuile dans la palette rouge à brun. L'aspect ardoise est également autorisé.

Les couvertures des annexes devront s'harmoniser à celles de la construction principale. (couleurs)

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des constructions mineures.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Les haies, clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeubles à usage d'habitations ou assimilés :

1 emplacement minimum par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

2 emplacements minimum par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

Immeubles à usage d'habitations d'activité – commerces – bureaux – équipements... :

Minimum 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents de la commune.

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires aux véhicules sur le terrain de la construction, le constructeur a la possibilité de les réaliser sans frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à 200 mètres de la construction projetée. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

2 : Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

SECTION III : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone comprend le secteur UE.b.

Rappel :

- Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **Permis de démolir** : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection modifié des Monuments historiques.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

- **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1 Les constructions destinées à :

- l'activité agricole.

2 Les installations classées suivantes :

- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction ou à l'activité
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6. Les antennes relais.

Dans le secteur UE.b sont interdites les nouvelles constructions liées à l'activité existante.

• **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions destinées à :
 - l'habitation sous condition d'être destinée aux logements des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.
 - l'entrepôt sous condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone.
- 2 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités hormis les « casses-autos »

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Tout nouvel accès direct des riverains au RD 166, hors agglomération est interdit.

Les accès des riverains sur les chemins départementaux 10 et 413 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

2 – VOIRIE

Les voies nouvelles à créer, ouvertes à la circulation des véhicules motorisés doivent avoir des formes, dimensions et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction, ainsi que le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle devant être desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

I - Eaux usées

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

En cas de pollution, les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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 UE5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 5 mètres de recul de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés sans jamais pouvoir être implantées à moins de 11 mètres de l'axe de ces voies.

Le long de la voie de contournement de MIRECOURT, les marges de reculement sont de :

- 25 mètres pour les établissements industriels
- 35 mètres pour les habitations autorisées

2 – Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 4 mètres de l'axe des cheminements réservés aux seuls piétons et deux roues non motorisés.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction, installation ou dépôt doit respecter, en tout point, une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une distance supérieure peut toutefois être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent respecter entre elles en tout point une distance minimale de 5m.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cette emprise est calculée par projection sur un plan horizontal de toutes les parties bâties en dehors du niveau du sol naturel, prises et calculées hors œuvre.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions n'excéderont pas une hauteur de 15 mètres à l'égout ou l'acrotère.

Dans le secteur UEa, les constructions n'excéderont pas une hauteur de 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sauf pour les éléments exceptionnels (cheminées, ...)

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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 couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.
- L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.
- Le bâtiment devra s'intégrer au mieux dans son environnement, notamment s'il est composé de bardage métallique.
- Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les haies, clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeubles à usage de bureaux, d'administrations, des secteurs privés et publics, professions libérales...

- 4 emplacements par 100 mètres carrés de plancher.

Etablissements industriels :

- 3 emplacements pour 100 mètres carrés de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 0,7 pour 100 mètres carrés de surface hors d'œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à 1 emploi par 75 mètres carrés de surface hors d'œuvre.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, qui seront déterminés dans chaque cas particulier.

Commerces, artisanat et divers de plus de 50 mètres carrés de vente :

- lorsque ces établissements comportent moins de 200 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre : 2 emplacements.

- lorsque ces établissements comportent plus de 200 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre : il sera procédé pour chaque construction à un examen particulier par les services compétents (services techniques de la commune), afin de déterminer le nombre minimal d'emplacements exigibles, pour le stationnement des fournisseurs et de la clientèle.

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires aux véhicules sur le terrain de la construction, le constructeur a la possibilité de les réaliser sans frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à 200 mètres de la construction projetée. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 : Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.

2 : Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

3 : Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un écran végétal.

SECTION II : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UL

- Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

- **Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions destinées :

- aux commerces,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière

2. Les installations classées.

3. les caravanes isolées.

4. Les travaux installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

5. Les antennes relais.

- **Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage :

- d'habitation sous condition qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- d'entrepôts sous réserve d'être nécessaire à une activité de la zone,
- de bureaux sous condition qu'elles soient destinées à une annexe d'un équipement autorisé dans la zone.

2. Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

3. Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.

4. Sont autorisés les équipements nécessaires aux activités de loisirs ainsi que les travaux, installations et aménagements suivants :

- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement ouvertes au public.
- les exhaussements et affouillements s'ils sont conséquents à un besoin technique nécessaire à la construction.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

2 – VOIRIE

Les voies nouvelles à créer, ouvertes à la circulation des véhicules motorisés doivent avoir des formes, dimensions et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction, ainsi que le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle devant être desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

I - Eaux usées

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

II - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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 UL5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la construction s'implantera à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

ARTICLE UL9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures sauf hauteurs supérieures justifiées par des impératifs techniques.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

ARTICLE UL11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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 haies, clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces non bâtis doivent être aménagés (aménagement végétal et/ou minéral).
Les végétaux seront choisis dans un registre local.

SECTION III : CONDITION D' OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

Un sous secteur 1AU.e autorise l'urbanisation au coup par coup.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions destinées

- à l'industrie.
- à l'hébergement hôtelier
- à l'activité agricole.

2 Les installations classées.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions.
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction.
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6 Les antennes relais.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage :

- d'habitation et dépendances.
- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage et d'être intégré au bâtiment d'habitation.
- de bureaux ou de commerces sous condition d'être intégrés à l'habitation,
- d'entrepôts sous condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone et d'être situés sur la même emprise foncière qu'une habitation.

2. les aires de jeux et de sports.

3. les aires de stationnement.

4. Les abris de jardin, annexes et extensions dans le respect de l'article 9.

5. les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

La zone 1AU doit faire l'objet d'une conception d'aménagement d'ensemble conforme aux orientations d'aménagement. Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements compatibles avec l'aménagement d'ensemble de la zone.

En l'absence d'équipements suffisants, tout terrain restera inconstructible.

Dans le secteur 1AU.e, l'urbanisation au coup par coup est autorisée.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels (plus de deux garages) ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès. Deux accès peuvent être autorisés si la séparation entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou silos à voitures à caractère commercial, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages et aux parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres). Le plan de déclivité ne doit pas empiéter sur la marge de reculement imposée par l'article 1AU 6.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

2 – VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés est soumise aux conditions suivantes :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction, ainsi que le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle devant être desservie en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

I - Eaux usées

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

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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.

3 – Les lotissements ou les constructions groupées d'habitations doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression, par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toutes natures, et par un réseau d'électricité. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

4 – Dans le secteur 1AU.e, une attention particulière doit être portée sur la gestion des eaux pluviales. Ces eaux devront être gérées sur la parcelle sans aggraver la situation existante.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Toute construction, à moins de jouxter la limite séparative, doit respecter en tout point par rapport à cette limite une distance égale ou supérieure à H/2 (H étant la hauteur de la construction au point où est mesurée la distance par rapport à la limite séparative) avec un minimum de 3 m.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent respecter entre elles en tout point une distance minimale de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin et autres annexes (hormis garages) auront une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur 1AU.e, cette hauteur sera limitée à 6 m.

La hauteur des pylônes supports de station radioélectrique ou radiotéléphonique est limitée à 12 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Façades:

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les antennes, blocs de climatisation et autres... devront être installés afin qu'ils soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble.

Toitures:

Les bâtiments seront couverts par une toiture de forme générale à deux pans entre 25 et 35° dont le faitage principal sera sensiblement parallèle à la rue.

Les couvertures des habitations seront d'aspect tuiles dans la palette rouge à brun. Les couvertures des annexes devront s'harmoniser à celles-ci. (couleurs)

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des constructions mineures.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Des matériaux ou des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admis pour des raisons environnementales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Les haies, clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeubles à usage d'habitations ou assimilés :

1 emplacement minimum par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

2 emplacements minimum par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

Immeubles à usage d'habitations d'activité – commerces – bureaux – équipements... :

Minimum 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

En complément, une place par lot devra être aménagée sur l'aménagement d'ensemble.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents de la commune.

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires aux véhicules sur le terrain de la construction, le constructeur a la possibilité de les réaliser sans frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à 200 mètres de la construction projetée. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

2 : Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

SECTION III : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES 2AU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Les travaux effectués sur des constructions existantes avant la date d'opposabilité du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2 AU 3 à 2 AU 5

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLES 2 AU 8 à 2 AU 13

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Elle comprend le secteur A.e concerné par des zones potentiellement humides.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées en zone A

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement ne compromet pas d'exploitation agricole.

Secteur Ae :

Seuls sont autorisés dans le secteur Ae les installations et les équipements nécessaires à l'exercice de services publics.

Secteur AM :

Seuls sont autorisés dans le secteur AM :

. Les constructions, extensions, transformations, ainsi que leurs annexes, à la condition d'être strictement liées à une activité de maraichage.

. Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'accès direct des riverains à la voie de contournement de MIRECOURT est interdit.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable. Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation applicable.

2 – ASSAINISSEMENT

I. Eaux usées

Lorsque le réseau n'existe pas à proximité, l'assainissement individuel ou groupé est obligatoire dans les limites de la réglementation applicable.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées au minimum à 15 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Dans le secteur AM, les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de cet alignement.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit respecter, en tout point, une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau et à 30 mètres des limites cadastrales des forêts à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Pour la zone A, à l'exception du secteur AM : Pas de prescription.

Pour le secteur AM :

Les serres tunnels auront une emprise au sol maximale ne pouvant pas dépasser 2500 m².

Les constructions liées à l'activité de maraichage auront une emprise au sol maximale ne pouvant pas dépasser 300 m².

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à vocation agricole – hors activité de maraichage - est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des serres tunnels est limitée à 5 m hors tout.

La hauteur des bâtiments à vocation de maraichage est limitée à 4.5 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.
Les matériaux réfléchissants sont interdits (hors panneaux photovoltaïques).
Les haies, clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans le secteur AM, les arbres de haute tige doivent être conservés, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes, et que les arbres présentent un bon état sanitaire.

SECTION II : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

Elle comprend plusieurs secteurs :

- N.i correspondant au risque d'inondation.
- N.e correspondant à un secteur potentiellement humide
- N.h correspondant à de l'habitat déjà existant en zone naturelle.
- N.a correspondant à une zone pour l'implantation d'antennes relais.
- N.j autorisant les abris de jardin (une partie de ce secteur est réglementée par la l'AVAP).
- N.b à vocation de zone de loisirs.
- N.bi correspondant à la zone inondable des bords du Madon à aménager.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sols non visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone exceptés en zone N.e et N.i : :

1. Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à l'extension d'une construction existante.
 - Les extensions et annexes de constructions existantes.
2. Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

II - Sont admis sous conditions dans le secteur N.a :

- Les antennes relais.

III - Sont admis sous conditions dans le secteur N.h :

Les constructions destinées :

- à l'abri de jardin à raison d'une seule construction par unité foncière.
- les extensions et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes dans le respect de l'article 9.

IV - Sont admis sous conditions dans le secteur N.j :

1. Les constructions destinées :
 - à l'abri de jardin à raison d'une seule construction par unité foncière.
 - Les extensions et annexes de constructions existantes.

V - Sont admis sous conditions dans le secteur N.b et N.bi:

- les installations et constructions de loisirs sous condition de respecter le PPRI dans le secteur N.bi.
- les aménagements des rives du Madon.
- Les terrains aménagés pour le stationnement de camping cars.

VI - Sont admis sous conditions dans le secteur N.i:

- les installations et constructions sous respect des règlement du PPRI.

VII - Sont admis sous conditions dans le secteur N.e:

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sous réserve de ne pas porter atteinte à une zone humide.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE****1 – ACCÈS**

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'accès direct des riverains à la voie de contournement de MIRECOURT est interdit.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes aux véhicules motorisés doivent être conçues de façon à supporter normalement la circulation notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable. Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau public de distribution, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation applicable.

2 – ASSAINISSEMENT

I Eaux usées

Lorsque le réseau n'existe pas à proximité, l'assainissement individuel ou groupé est obligatoire dans les limites de la réglementation applicable.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- 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.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à une distance de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés au moins égale à 15 mètres.

Dans le secteur N.h :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'emprise publique est de 5 m.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Ensemble de la zone

Les constructions jouxteront au moins une des limites de propriété, ou bien seront en retrait par rapport aux limites d'une distance au moins égale à 5 m.

2- Secteur Nb

Les constructions seront en limite ou en recul.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau et à 30 mètres des limites cadastrales des forêts à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifées en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent respecter entre elles en tout point une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment le plus haut (hauteur de la construction au point où est mesurée la distance par rapport à l'immeuble voisin), avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs N.i, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12 m².

Dans les secteurs, N.h et N.j, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone N : pas de prescription.

Secteur N.h :

Les constructions auront une hauteur maximum de 6 m à l'égout de toiture. La construction de plain pied est obligatoire.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Secteur Nb : pas de prescription

Dans les secteurs, N.j, et N.h, la hauteur totale des abris de jardin et dépendances est limitée à 3,5 m.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** 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.

Secteur N j :

* Constructions :

Les toitures seront de forme simple sans accidents.

Les débords de toits en pignon sont interdits. Les égouts de toiture ne déborderont pas de plus de 0,50 mètre du mur de façade.

Le volume de la construction sera de forme simple avec une surface au sol proche du carré ou du rectangle, sans saillies en façades.

Aspect des matériaux possibles :

Murs : aspects enduit et bardage bois

Toiture : aspects tuiles terre cuite ou béton rouge ou rouge vieilli ou bois

Les fenêtres seront de petites dimensions (0,80 m maxi en largeur et 1,20 m maxi en hauteur) et seront de forme carrée ou franchement plus haute que large. La composition des fenêtres dans la façade sera simple et régulière.

* Clôtures :

Les clôtures seront

- soit des grillages légers, doublés ou non d'un haie.
- soit des haies

Les autres clôtures sont interdites.

La hauteur maximale de la clôture sera de 2 m.

Les haies, clôtures, palissades, barrières, doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdites.

L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.

Les matériaux réfléchissants sont interdits (hormis panneaux solaires).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations seront choisies dans le registre local.

SECTION III : CONDITION D' OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.