

Département de la Moselle  
Communauté de Communes du Pays Orne-Moselle

## COMMUNE DE ROSSELANGE

### Plan Local d'Urbanisme

# 05-1 – Règlement

Prescription de la révision du POS valant transformation en PLU	DCM	25/06/2015
Arrêt du projet de PLU	DCM	15/09/2022
Approbation du PLU	DCM	12/10/2023

**Document approuvé par D.C.M le 12/10/2023**



Date de référence : octobre 2023

# MODE D'EMPLOI

## 1. Présentation du PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

### **Le rapport de présentation**

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Il définit le projet de territoire et fonde, au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les choix stratégiques de devenir du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le volet réglementaire du PLU ont pour but la concrétisation des orientations du PADD.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur le cadre de vie et les paysages, et, de manière particulière, pour urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### **Le règlement**

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et établit des règles spécifiques aux différents secteurs composant chaque zone.

et de documents graphiques, composés :

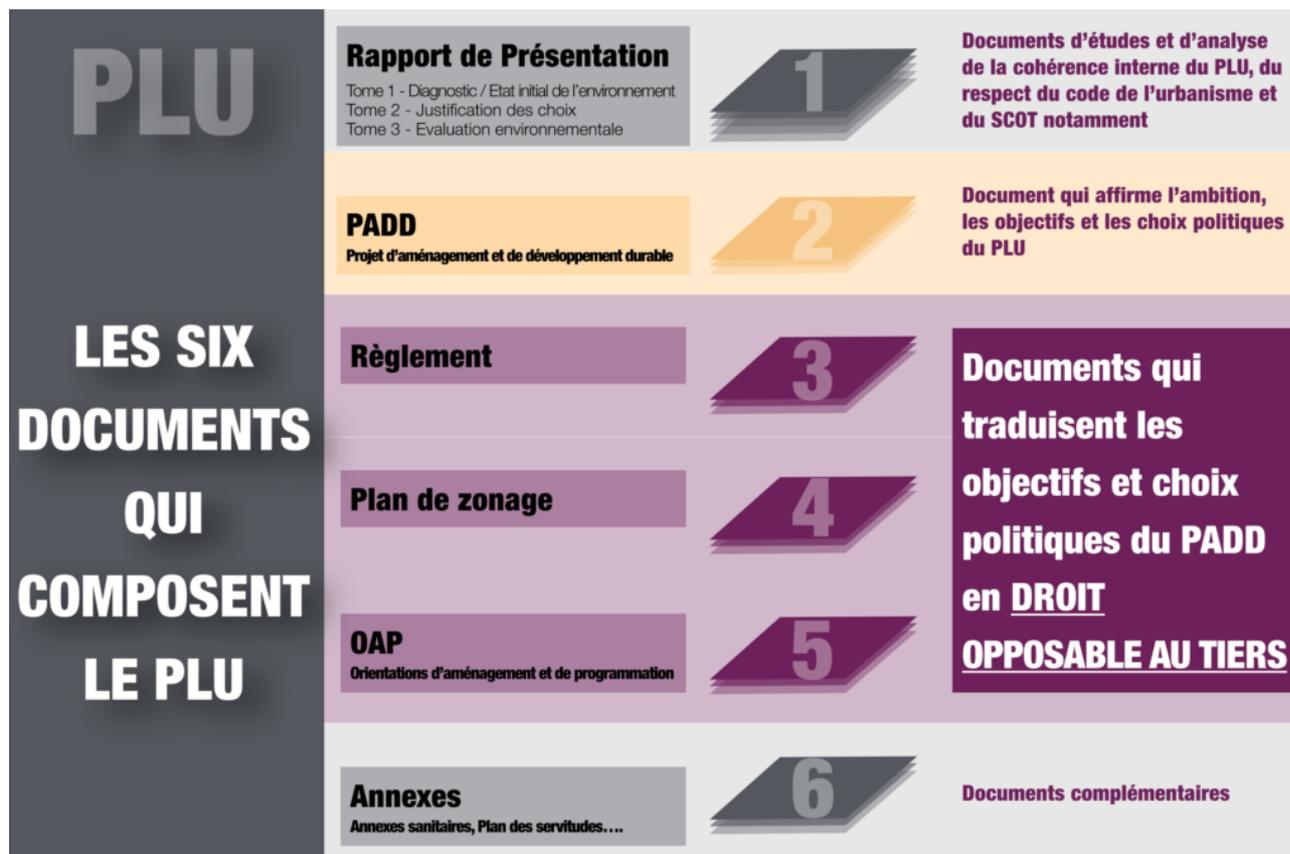
- d'un plan de zonage du territoire et de plans annexes sur lesquels sont reportés les différents périmètres et prescriptions graphiques...
- de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (fonctions urbaines, hauteurs, modalités d'implantation des constructions). Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

### **Des annexes**

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- le classement des infrastructures,
- des annexes sanitaires, réseaux et déchets

- les servitudes d'utilité publique Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.



## 2. Division du territoire en zones

Zones du PLU	Secteurs du PLU	Définition des zones du PLU
<b>U Urbaine</b>	<b>Uh1</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant au noyau ancien
	<b>Uh2</b> <i>Uh2a</i>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant à l'habitat récent <b>Uh2a</b> correspondant à l'habitat pavillonnaire
	<b>Uh3 + indice i</b> <i>zone inondable</i>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant aux différentes cités
	<b>Uep</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Equipements Publics</b>
	<b>Uze + indice i</b> <i>zone inondable</i>	Zone <b>Urbaine</b> réservée aux <b>activités Economiques</b> (artisanat, services, tertiaire et commerces)
	<b>Uza et Uzb</b>	Zone <b>Urbaine</b> réservée aux <b>activités Economiques</b> du Parc d'activités Bellefontaine
	<b>Uzc</b>	Zone <b>Urbaine</b> réservée aux <b>activités Economiques</b> du Parc d'activités Deux rivières
	<b>Uv</b>	Zone Urbaine réservée aux infrastructures routières
<b>AU A Urbaniser</b>	<b>1AUh</b>	Zone <b>A Urbaniser</b> à court terme à destination principale d'habitat
<b>N Naturelle</b>	<b>N</b>	Zone <b>Naturelle</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique
	<b>Ni</b>	Zone <b>Naturelle</b> liée à un risque d' <b>Inondation</b>
	<b>Ni + indice i</b> <i>zone inondable</i>	Zone <b>Naturelle</b> réservée à une activité de <b>Loisirs</b>
	<b>Nep</b>	Zone <b>Naturelle</b> réservée aux <b>Equipements Publics</b>
	<b>Nens</b>	Zone <b>Naturelle à caractère Sensible</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique
	<b>Nf</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Forestière</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
	<b>Nf1</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Forestière</b> pouvant recevoir une maison forestière ou des abris de chasse.
	<b>Nj</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Jardin privés</b>
	<b>Njp</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Jardin privés en secteur à préserver</b>

### 3. Composition du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

<b>• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières
<b>• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.
<b>• ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES</b>	L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.
<b>• ARTICLE 4 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN</b>	L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.
<b>• ARTICLE 5 : STATIONNEMENT</b>	L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique aux constructions\* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

## 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

### Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ».

### Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

### Périmètres visés aux articles R.151-52, R.151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire couvert par le PLU est concerné par un ou des périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L.112-6
- Les Parcs d'Activités
- Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

#### **Permis de démolir**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

#### **Edification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

#### **Travaux sur bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT URBAIN

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le PLU peut alors appréhender pour la commune :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances, ...).

Si les enjeux liés au fonctionnement urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

#### **Prise en compte des risques, nuisances et pollutions**

La commune de Rosselange est touchée par un certain nombre de risques déclinés ci-dessous. Il est impératif pour tout projet de se reporter aux règles et prescriptions édictées pour chacun d'eux.

### **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)**

La directive inondation adoptée par la Commission européenne en 2007 et traduite en français en 2010, fixe une méthode pour permettre aux territoires exposés au risque d'inondation de travailler à en réduire les conséquences négatives pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique. Elle comprend notamment l'élaboration puis l'approbation le 22 décembre 2015 du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), qui définit des orientations et des mesures suivantes à mettre en place à l'échelle du district hydrographique Rhin-Meuse :

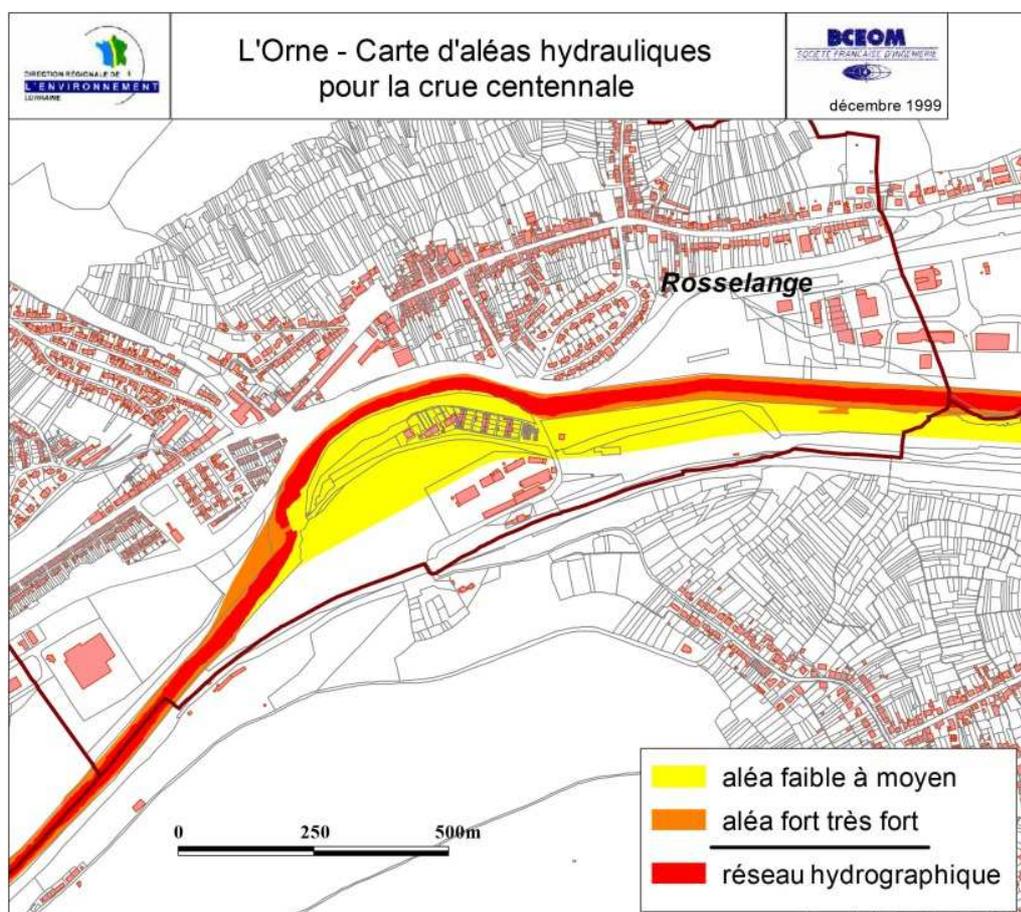
1. Les orientations fondamentales et dispositions présentées dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ...
2. Les dispositions concernant la surveillance, la prévision et l'information sur les phénomènes d'inondation, qui comprennent notamment le schéma directeur de prévision des crues ...

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation est conçu pour devenir le document de référence de la gestion des inondations à l'échelle du bassin Rhin-Meuse pour la période 2016-2021.

**La commune de Rosselange est comprise dans le périmètre du PGRI Rhin-Meuse. Elle est soumise aux objectifs de gestion des inondations pour son district associé, le district du Rhin. Le PLU a tenu compte dans son élaboration de la prévention des risques instaurée dans le PGRI**

### **Le risque « inondations » - Atlas des zones inondables de l'Orne**

La commune de Rosselange est traversée par l'Orne, un affluent de la Moselle sur lequel le risque inondation est répertorié.



En matière de prévention des risques, le zonage est réalisé en tenant compte de la doctrine de l'Etat suivante :

**1. En zone naturelle** : ces zones doivent être préservées de toute urbanisation. Aucun aménagement dans les zones inondables quel que soit l'aléa, sauf pour les équipements publics qui ne peuvent être réalisés ailleurs.

**2. En zone urbanisée** : on peut construire en zone inondable lorsque l'aléa est faible à moyen (hauteur d'eau variant de 0 à 1 m) avec les prescriptions d'usage (cote de plancher, mise à l'abri des équipements sensibles, etc.). En secteur d'aléa fort et très fort (hauteur d'eau supérieure à 1 m), aucun aménagement nouveau n'est possible.

Le principe est de préserver les zones inondables de tout aménagement nouveau, remblai, digue ou construction, de nature à réduire les zones d'expansion des crues et susceptible d'aggraver ainsi les conséquences pour les biens et activités situés à l'aval.

Afin de préserver au mieux les cours d'eau et les riverains du risque inondation, toutes constructions et aménagements devront, **quand cela est possible**, observer un recul de 10 mètres de large de part et d'autre des berges des cours d'eau et ce dans toutes les zones du plan local d'urbanisme concernées par un cours d'eau dès lors que des constructions et aménagements y sont autorisés. Par conséquent, l'ensemble des zones A et N sont également concernées.

#### **Le risque de retrait et gonflement des argiles**

Il s'agit d'un phénomène qui ne conduit jamais à une interdiction de construire, mais à des recommandations constructives applicables principalement aux projets nouveaux.

Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel. (Consultable à ce lien : [http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc\\_phen](http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#desc_phen))

La carte « retrait et gonflement des argiles » est également consultable et téléchargeable sur le site Géorisques

**La commune de Rosselange est touchée par les phénomènes faibles à moyens.**

#### **Le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)**

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets et un arrêté relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Cette réglementation est entrée en vigueur le 1er mai 2011

**La commune de Rosselange est concernée par de l'aléa très faible (zone 1). Dans cette zone, aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.**

#### **Le risque Radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup> (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN)

**La commune de Rosselange est concernée par un potentiel de catégorie 2.**

« Conformément à l'article D.1333-32 et suivants du code de ma santé publique, les catégories d'immeubles concernés par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont :

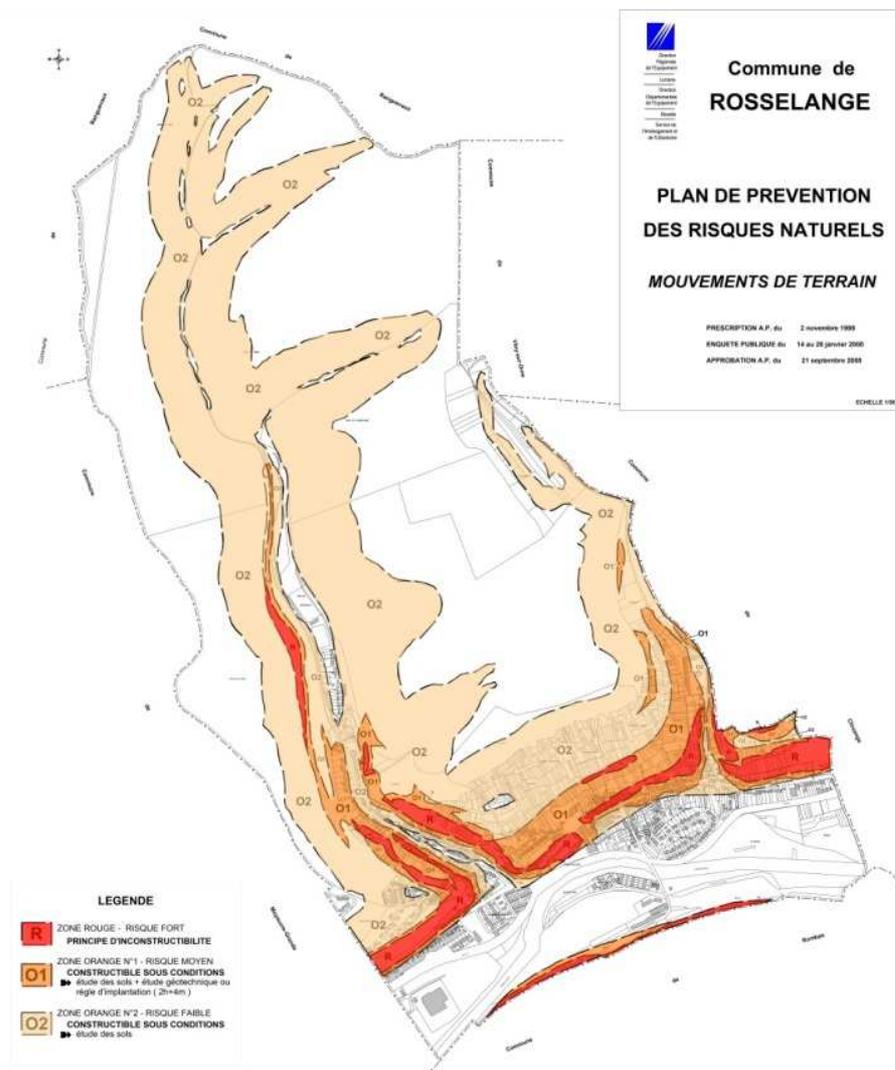
En zones 1 et 2, les établissements d'enseignement y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de références. ».

### **Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRNMT)**

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

**ROSSELANGE est concernée par le risque mouvement de terrain. Un plan de prévention des risques naturels approuvé a été pris en compte dans l'élaboration du PLU, la commune étant impactée sur un degré faible à fort. Les projets devront respecter les règles édictées à travers le PPRN.**

**Il existe également un glissement de terrain référencé en limite des parcelles cadastrales 82 et 165, derrière un bâtiment situé rue du Bouswald.**



## Les risques miniers – Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)

L'exploitation des mines est régie par le code minier. D'après l'article L111-1 du code minier, relèvent du régime légal des mines les gisements renfermés dans le sein de la terre ou existant à la surface connus pour contenir les substances minérales ou fossiles

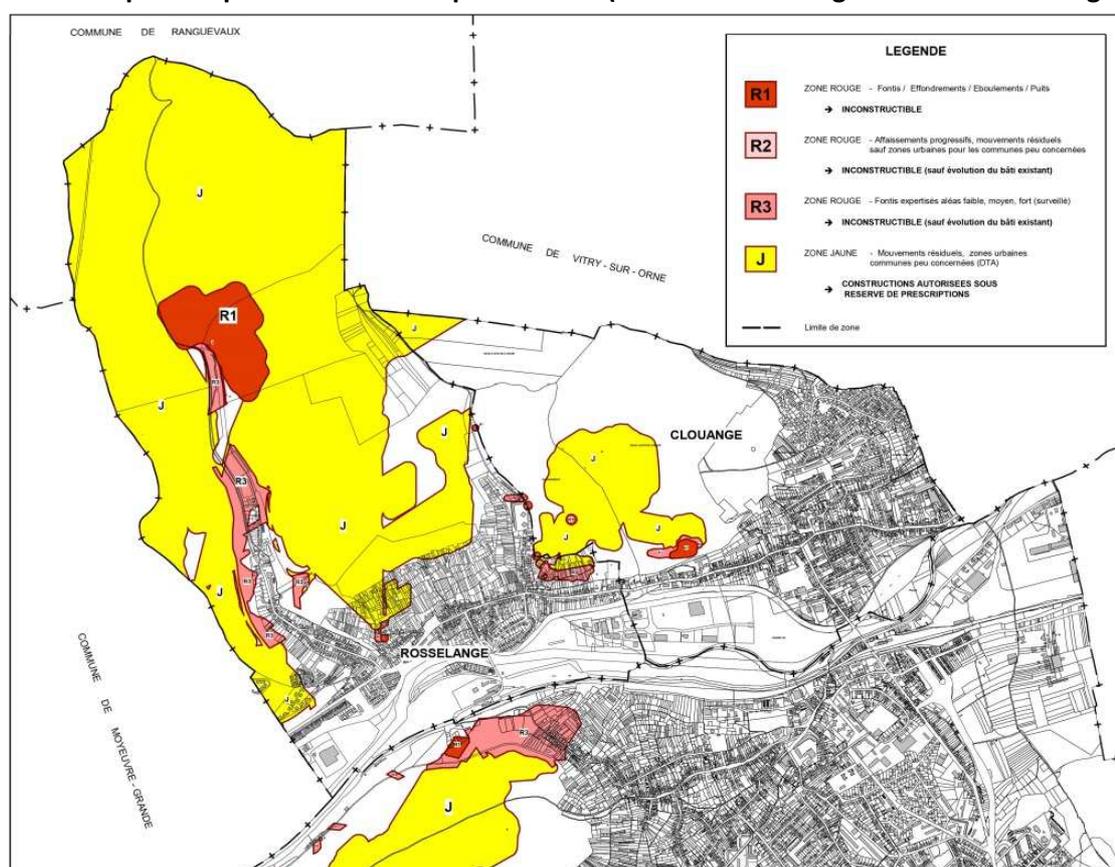
L'exploitation minière a créé des milliers de galeries, puits et forages. La fin de l'exploitation des sites miniers en France métropolitaine implique une surveillance particulière de l'environnement : les résidus miniers peuvent générer des pollutions résiduelles dans l'eau, l'air et les sols et les puits et galeries creusés peuvent provoquer des effondrements et des remontées de nappe.

Dans les zones les plus à risque pour la population, le préfet peut décider de mettre en place un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), comme le prévoit l'article L174-5 du nouveau code minier. Les aléas miniers pris en compte pour la prescription d'un PPRM sont notamment les suivants :

- les mouvements de terrains- les inondations
- les émanations de gaz dangereux
- les pollutions des sols ou des eaux
- les émissions de rayonnements ionisants
- tout autre aléa local spécifique.

Rosselange est impactée par le risque minier répertorié dans le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) approuvé le 7 mars 2014. Les zones concernées sont en zone jaune (constructions autorisées sous réserves) ou zone rouge (inconstructible). Le PLU a été élaboré en tenant compte des conditions de constructibilités liées aux PPRM. Les projets devront respecter les règles édictées à travers le PPRM.

### Extrait du plan de prévention des risques miniers (Amnéville-Clouange-Rombas-Rosselange)



## Les risques technologiques

### SEVESO

Le 24 juin 1982 la directive dite SEVESO demande aux Etats et aux entreprises d'identifier les risques associés à certaines activités industrielles dangereuses et de prendre les mesures nécessaires pour y faire face. Cette directive a évolué le 9 décembre 1996 afin de devenir la SEVESO 2 différenciant 2 types d'établissements, selon la quantité totale de matières dangereuses sur site :

les établissements Seveso seuil haut

les établissements Seveso seuil bas

Depuis le 1er juin 2015, de nouvelles exigences sont applicables aux établissements afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs impliquant des produits chimiques dangereux. La directive 2012/18/UE du 4 juillet 2012 dite directive Seveso 3 relative aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, a été adoptée et publiée le 24 juillet 2012 au journal officiel de l'union européenne.

**Rosselange est impactée par les installations de la société WESTFALEN France, classées pour la protection de l'environnement en « SEVESO seuil bas ». Le PLU a été élaboré en tenant compte de ce risque. Un porter à connaissance en date du 13 juillet 2011 a défini les préconisations en matière d'urbanisme. Celui-ci est intégré aux pièces annexes su PLU, il conviendra de s'y reporter en cas de demande d'autorisation d'urbanisme.**

Nom établissement <sup>(1)</sup>	Code postal	Commune	Régime en vigueur <sup>(2)</sup>	Statut Seveso
WESTFALEN France	57780	ROSSELANGE	Autorisation	Seuil Bas

### Transports de matières dangereuses

**Rosselange n'est pas directement concernée par le transport de matières dangereuses. Toutefois, des canalisations de gaz sont présentes au nord, sur la commune, limitrophe, de Ranguevaux dont la bande d'effet létaux impacte faiblement la commune.**

Il conviendra notamment de respecter

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 (zone non-aedificandi et non-sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

### Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement)

#### Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire visant à créer soit une nouvelle activité soit un nouveau logement, doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands,

dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence au niveau accessible depuis la rue.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

### **Gestion des eaux usées et assainissement**

- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
- Eaux usées domestiques
  - Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
  - En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.
  - Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
  - Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.
- Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement**

- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
  - Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit
  - Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
    - ✓ un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
    - ✓ un débit de rejet limité à 5 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>.

- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :
  - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### **Prise en compte des performances énergétiques et des nouvelles technologies**

#### **Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables**

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes, il pourra être autorisé sur motivation un débord de 15 cm maximum sur l'emprise publique.
- Il en est de même pour les limites séparatives, le dépassement de la règle autorisée ne devra pas dépasser la dimension fixée par la règle en vigueur sachant qu'il n'est en aucun cas autorisé de déborder chez le voisin.
- Seules les éoliennes intégrées à la toiture seront autorisées dans les zones U et AU

#### **Territoire connecté**

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés. Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ou, durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

## **5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER**

#### **Protection du patrimoine bâti Protection des éléments du patrimoine bâti**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- la démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architecture identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme aux plans de zonage est soumise à autorisation de

démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

### **Protection du patrimoine naturel et paysager**

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendue au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.

Préservation de la trame bleue (abords des cours d'eau) En zone AU, A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 10 mètres des berges des cours d'eau. En zone U, ce recul est limité à 6 mètres. Cependant, l'extension des constructions peut se faire dans le prolongement de l'alignement existant des dites constructions. Pour l'ensemble des zones U, AU, A et N, ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et de services public

### **Tableau reprenant les prescriptions pour chaque type de végétation identifiée.**

<b>CARACTERE A MAINTENIR</b>
<b><u>CONCERNANT LES MILIEUX DE ZONE HUMIDE (ERP)</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mettre des panneaux informatifs et pédagogiques sur le site</li><li>• Réduire la sylviculture à ce niveau</li></ul>
<b><u>CONCERNANT LES MILIEUX DE RIPISYLVE (ERP)</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable</li><li>• Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable</li><li>• Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas sur les déplacements de la faune</li><li>• Conservation d'une épaisseur de ripisylve minimum de 1m de part et d'autre du cours d'eau</li></ul>
<b><u>CONCERNANT LES MILIEUX DE PELOUSE CALCAIRE (ERP)</u></b> <p>L'objectif est de restaurer le milieu pour favoriser l'augmentation de la diversité et de re-dynamiser le fonctionnement de l'écosystème. Ainsi seront préconisées les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fauche, pâturage extensif, coupe des rejets ligneux des espèces envahissantes, coupe et débroussaillage sélectif des arbustes, fauchage des refus (végétaux non consommés par le bétail)</li></ul>
<b><u>CONCERNANT LES AUTRES MILIEUX ERP (Coteaux, haies, forêts, ...)</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Travaux de réduction ou de suppression soumis à déclaration préalable</li><li>• Travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable</li><li>• Tout aménagement devra justifier qu'il n'interfère pas de manière notable sur les déplacements de la faune</li><li>• Conserver suffisamment d'espaces boisés pour abriter la faune</li><li>• En cas de suppression : création en compensation ou réduction possible des boisements et/ou vergers dans la mesure où l'habitat de la faune reste suffisant</li></ul>

## Rosselange - Eléments graphiques paysagers

N°	Type de végétation	Type de prescription	Nom de zone au PLU	Motif de la prescription
1	espèces remarquables	ERP	Nf	Zone Humide du SAGE Bassin Ferrifère - ZH2_018-Orne aval - fonction de rétention et de filtration des eaux, habitats pour la faune et intérêt paysager
2	ruisseau du Bouswald - végétation hygrophile	ERP	Uh2 - Uh3 - Nf - Nens	préservation des corridors de la trame bleue - Végétation ripisylve permettant la stabilisation des berges et régulant les écoulements d'eau de pluie
3	espèces remarquables	ERP	Nens	Pelouses calcaires de la Rappe - La nature calcaire de la roche permet une infiltration rapide de l'eau de pluie et de ruissellement - Milieu naturel ouvert présentant une richesse de faune et flore très rares
4	vergers - vergers enrichés	ERP	Nens - Nf	nombreuses petites parcelles de vergers plus ou moins enrichés - Eléments techniques favorisant la protection des sols contre l'érosion et régulant le régime des eaux - réservoir de biodiversité





## 6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

### Maillage, espaces et équipements publics

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Elargissement à 7 mètres de la voie d'accès à la zone d'extension	Commune	82 m <sup>2</sup>
2	Agrandissement du cimetière	Commune	1091 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES :</b>			<b>1173 m<sup>2</sup></b>

### Projets urbains

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

#### Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,

- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

#### **Droit de Prémption Urbain**

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

#### **Maîtrise de l'urbanisation en zone naturelle**

##### **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones A et N.

#### **Code civil**

Au présent règlement s'ajoutent les dispositions du Code civil. Il appartient au seul déclarant de s'assurer par lui-même du respect de ces dernières

## **7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

#### **Conditions de desserte par la voirie**

##### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
- En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

##### **Voirie**

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'emprise minimum de l'accès pour la défense contre l'incendie et la protection civile est fixée à 3 mètres.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

### **Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement eaux usées et eaux pluviales**

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

- **Eaux pluviales**

- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

- Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit

- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- ✓ un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;

- ✓ un débit de rejet limité à 5 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>.
- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :
  - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

#### **Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

# ZONE URBAINE – U

Le règlement de la zone **Urbaine – U** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de consulter les annexes du PLU.

La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- Le risque « inondations » - Atlas des zones inondables de l'Orne
- Le risque de retrait et gonflement des argiles (faibles à moyens)
- Le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Le risque Radon (catégorie 2).
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRNMT)
- Les risques miniers – Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)
- Les risques technologiques (SEVESO) et Transports de matières dangereuses (GRTgaz)

La zone **Urbaine – U** concerne l'ensemble du tissu urbain existant.

Elle est composée de 12 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques :

<b>Uh1</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant au noyau ancien
<b>Uh2 et Uh2a</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant à l'habitat récent <b>Uh2a</b> correspondant à l'habitat pavillonnaire
<b>Uh3 + indice i</b> <i>zone inondable</i>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Habitat</b> , correspondant aux différentes cités
<b>Uep</b>	zone <b>Urbaine</b> à fonction principale d' <b>Equipements Publics</b>
<b>Uze + indice i</b> <i>zone inondable</i>	Zone <b>Urbaine</b> réservée aux <b>activités Economiques</b> (artisanat, services, tertiaire et commerces)
<b>Uza et Uzb</b>	Zone <b>Urbaine</b> réservée aux <b>activités Economiques</b> du Parc d'activité Bellefontaine
<b>Uzc</b>	Zone <b>Urbaine</b> réservée aux <b>activités Economiques</b> du Parc d'activité Les 2 rivières
<b>Uv</b>	Zone Urbaine réservée aux infrastructures routières

## **SECTION I - Equipements et réseaux**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

### **Conditions de desserte par la voirie**

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
- En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### **Voirie**

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'emprise minimum de l'accès pour la défense contre l'incendie et la protection civile est fixée à 3 mètres.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

### **Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement eaux usées et eaux pluviales**

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

- Eaux pluviales

- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

- Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit

- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- ✓ un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;

- ✓ un débit de rejet limité à 5 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>.

- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;

- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### **Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

## SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

U	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	1	Sont interdits :	Sont autorisés en prenant en compte les spécificités et conditions ci-contre
Secteurs Uh1 Uh2, Uh2a Uh3, Uh3i	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, et les aménagements destinées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>à l'habitat</b> - <i>logement / - hébergement</i></li> <li>- <b>aux commerces et activités de service</b> - <i>artisanat et commerce de détail,</i> - <i>restauration</i> - <i>commerce de gros,</i> - <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</i> - <i>hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i></li> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> <li>- <b>autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> - <i>bureau / industrie / centre des congrès et d'exposition/ entrepôt</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions à usage d'industrie et d'entrepôt seront autorisées dans la limite de 20% par rapport à la surface du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU</li> <li>• Les constructions nouvelles à usage d'industrie seront autorisées sous condition d'être liée au secteur du bâtiment et de la construction dans la limite de 200 m<sup>2</sup> par activité représentée</li> <li>• En Uh3i, seules les annexes d'une surface maximum de 20m<sup>2</sup> ou les extensions des constructions existantes seront autorisées</li> </ul>
	Secteur Uep	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les dépôts de matériaux.</li> <li>• les installations classées soumises à autorisation.</li> <li>• Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.</li> <li>• Dans une largeur de 30 mètres par rapport aux limites de forêt, toute nouvelle construction principale est interdite (hors extensions et annexes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et les aménagements destinées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> </ul> </li> </ul>

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
U	1		
		Sont interdits :	Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre
<b>Secteur Uze</b> (zone économique)  <b>Uzc</b> (les 2 Rivières)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et les aménagements destinées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> <li>- <b>aux commerces et activités de service</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>artisanat et commerce de détail,</i></li> <li>- <i>restauration</i></li> <li>- <i>commerce de gros,</i></li> <li>- <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</i></li> <li>- <i>hébergement hôtelier et touristique,</i></li> <li>- <i>cinéma)</i></li> </ul> </li> <li>- <b>autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>industrie / -</i></li> <li>- <i>entrepôt / -</i></li> <li>- <i>bureau</i></li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation dans les conditions suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient directement liées à l'activité exercée et qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements</li> <li>- que leur intégration au projet soit assurée soit en faisant partie intégrante du bâtiment principal, soit par le biais d'une recherche architecturale</li> <li>- que leur nombre soit limité à un par terrain et par installation ou construction à usage d'activité</li> </ul> </li> <li>• Toutes les constructions admises dans la zone sous réserve que toutes les mesures soient prises pour éviter la pollution des eaux souterraines</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'exception du secteur Uze, Uza et Uzc les dépôts de matériaux.</li> <li>• A l'exception des secteurs Uze, Uza et Uzc les installations classées soumises à autorisation.</li> <li>• Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.</li> <li>• Les secteurs Uza et Uzb sont soumis à des risques liés à une entreprise classée SEVESO. Pour toute demande administrative d'urbanisme il conviendra de respecter les préconisations inscrites dans le porter à connaissance du 13 juillet 2011 en pièce annexe du PLU</li> </ul>		
<b>Secteur Uzb</b> (Bellefontaine espace naturel paysager)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création ou l'extension de constructions destinées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> <li>- <b>activité sportive</b></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements sportifs et de loisirs de faible importance</li> <li>• Les parkings paysagers, et les constructions de faible importance liées aux destinations autorisées dans la zone</li> </ul>	

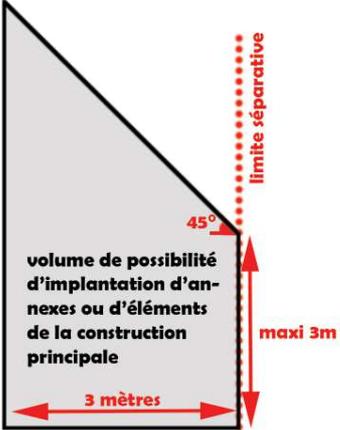
**SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

U	2a	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<p><b>Dans toutes les zones</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</li> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-après sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> <li>• Dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être autorisé un dépassement de l'implantation des constructions de 15cm.</li> <li>• Le long de la RD9, les constructions devront être implantées en recul de 10 m par rapport à l'alignement à l'exception :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions annexes inférieure à 15m<sup>2</sup> qui pourront être implantées en limite ou en recul minimum de 1m</li> <li>- des constructions à usage d'habitation en zone Uza et Uzc qui devront respecter un recul minimum de 35 m par rapport à l'alignement</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Secteurs Uh1 Uh2, Uh2a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La façade sur rue des constructions principales devra respecter la servitude d'alignement.</li> <li>• La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches. Cette règle ne s'applique pas le long de la RD9 ou si c'est pour respecter la servitude d'alignement.</li> </ul> <div style="text-align: center;"> <p><b>façades sans décrochement</b></p> <p><b>façades avec décrochements</b></p> </div>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne sont pas comptés comme façade principale, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.</li> <li>• Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvents ou « carports » qui sont autorisées, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5m.</li> <li>• Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions ci-dessus</li> <li>• En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, la façade sur rue de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement.</li> </ul>
<b>Secteurs Uh3 Uh3i</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'implantation des façades sur rue des extensions et des annexes doit être conforme aux prescriptions édictées dans le cahier annexe présentant les prescriptions architecturales pour les typologies des maisons ouvrières.</li> </ul>
<b>Secteur Uze</b> zone économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>
<b>Secteur Uza et Uzb</b> Bellefontaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles ouvertes à la circulation publique</li> </ul>
<b>Secteur Uzc</b> Les 2 rivières	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions devront respecter une marge de recul de 3.00 mètres par rapport à la voie de desserte interne</li> </ul>
<b>Secteurs Uep</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>

U	2b	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Dans toute la zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> <li>• Dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation extérieure sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être autorisé un dépassement de l'implantation des constructions selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>	
Secteur Uh1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le long des limites parcellaires, ceci sur une profondeur minimale de 20 mètres donnant sur une voie ou un espace public, les constructions devront s'implanter :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,</li> <li>- Soit sur une seule limite séparative à condition que le terrain ait une largeur supérieure à 10 mètres. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. L'implantation se fera en priorité sur la limite sur laquelle il existe un pignon en attente.</li> </ul> </li> <li>• <b>Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les constructions pourront être implantées :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit au droit des limites séparatives sous réserve que la hauteur sur ces limites ne dépasse pas 3m</li> <li>- Soit en recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives,</li> <li>- Soit en recul de 1 m minimum pour les abris de jardin ou les annexes isolées de moins de 15m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	
Secteur Uh2, Uh2a	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> <li>- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.</li> <li>- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les abris de jardin ou les annexes isolées de moins de 15m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	
Secteurs Uh3 Uh3i	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> <li>- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.</li> <li>- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les abris de jardin ou les annexes isolées de moins de 15m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>L'implantation des extensions et des annexes doit être conforme aux prescriptions édictées dans le cahier annexe présentant les prescriptions architecturales pour les typologies des maisons ouvrières.</p>	
Secteur Uze zone économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> <li>- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.</li> </ul> </li> </ul>	

<b>Secteur Uza et Uzb</b> Bellefontaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 5 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Secteur Uzc</b> Les 2 rivières	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> <li>- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de toiture avant tout remaniement du sol du bâtiment projeté</li> </ul> </li> </ul>
<b>Secteurs Uep</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul>

U	3	TOITURES	HAUTEURS
<p><b>Dans tous les secteurs Uh indicés</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> <li>• La hauteur absolue de toute annexe isolée ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise.</li> <li>• En limite de propriété, la hauteur de façade des constructions situées au-delà de la façade arrière de la construction principale ne pourra dépasser 3m de hauteur et devra s'insérer dans le gabarit du schéma ci-contre.</li> <li>• Les éoliennes devront être intégrées à la silhouette de la toiture et respecter la hauteur maximale des constructions.</li> <li>• Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</li> </ul>		
<p><b>Secteur Uh1</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction principale aura une toiture à 2 pans d'une pente comprise entre 22° et 35°. Le faitage principal sera placé dans le sens de la rue.</li> <li>• 30% maximum de la toiture pourra être traité en toiture plate (si non aménagée en terrasse, la toiture plate devra être végétalisée)</li> <li>• Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.</li> <li>• Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière (3 à 4 pans par exemple)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.</li> </ul>	
<p><b>Secteur Uh2, Uh2a</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures sont libres de pentes.</li> <li>• Cependant, dans le cas d'une toiture plate : <ul style="list-style-type: none"> <li>- si non aménagée en terrasse, la toiture plate devra être végétalisée</li> <li>- pour une construction de plus de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.</li> <li>• En Uh2a, cette hauteur est ramenée à 9m à l'égout</li> </ul>	
<p><b>Secteur Uh3, Uh3i</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures doivent être conforme aux prescriptions édictées dans le cahier annexe présentant les prescriptions architecturales pour les typologies des maisons ouvrières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les hauteurs doivent être conforme aux prescriptions édictées dans le cahier annexe présentant les prescriptions architecturales pour les typologies des maisons ouvrières.</li> </ul>	

U	3	TOITURES	HAUTEURS
<b>Dans tous les secteurs Uz indicés</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>	
<b>Secteur Uze</b> zone économique		<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 15 au faîtage, par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.</li> <li>• Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.</li> </ul>	
<b>Secteur Uza et Uzb</b> Bellefontaine		<p><b>Dans le secteur Uza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur absolue de la construction principale projetée est fixée à 20 mètres, calculée à partir de la côte moyenne de nivellement des terrains avant aménagement ou terrassement par l'acquéreur.</li> <li>• Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur Uzb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur absolue de la construction principale projetée est fixée à 6 mètres, calculée à partir de la côte moyenne de nivellement des terrains avant aménagement ou terrassement par l'acquéreur.</li> </ul>	
<b>Secteur Uzc</b> Les 2 rivières		<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au sol fini, ne pourra dépasser 15 mètres.</li> <li>• Toutefois cette clause n'est pas applicable pour la partie des constructions affectées à des usages techniques particuliers (salle des machines, locaux de conditionnement, d'essais spéciaux et plus généralement les locaux affectés à un usage présentant des caractères spécifiques nécessitant de dépasser la hauteur autorisée.</li> </ul>	
<b>Secteurs Uep</b>	Sans objet		

U	STATIONNEMENT	
	4	Destinations
	Toutes destinations	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ;</li> <li>- soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existantes ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération.</li> </ul> </li> <li>Il ne sera pas demandé de places supplémentaires en cas de reprise d'activité existante.</li> </ul> <p><u>Règlementation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que précâblage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure sécurisée pour le stationnement des vélos.</li> <li>Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité sécurisé d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.</li> </ul>
	Logements	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de toute opération de construction nouvelle, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé.</li> <li>Lors de toute division d'un bien ou de changement d'affectation de locaux à destination de logement, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 1 véhicule par logement créé.</li> <li>Lors de la création de surface pour une extension de logements existants, il ne sera pas demandé de place supplémentaire.</li> </ul>
	Artisanat et commerce	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de la création d'une nouvelle activité et/ou un nouveau commerce, au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires.</li> </ul>
	Restauration	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</li> </ul>
	hébergement hôtelier et touristique	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</li> </ul>
	Bureaux et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> </ul>
	Activités du secteur secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> </ul>
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet</li> </ul>

<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b>		
<b>U</b>	<b>5</b>	
<b>Intégration architecturale et paysagère des projets</b>		
<b>Secteurs Uh1 Uh2, Uh2a Uh3, Uh3i</b>	Conception générale des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> <li>• Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable.</li> <li>• Pour préserver l'architecture traditionnelle lorraine, toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), œil de bœuf, statuaire, escalier, descente de cave ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade devra réintégrer ces éléments. Les encadrements en pierre de taille devront être conservés, restaurés et nettoyés sauf si l'état de dégradation ne le permet plus.</li> <li>• Pour préserver l'architecture minière des cités ouvrières, les éléments décoratifs traités en brique, pierre de taille ou peints devront être préservés et restaurés. De même, les éléments distinctifs tels que tablettes, linteaux, auvents, soubassements... caractéristiques de la typologie bâtie de la cité minière concernée devront être mis en valeur.</li> <li>• Pour les cités ouvrières, des spécificités particulières sont édictées dans le cahier annexe présentant les prescriptions architecturales pour les typologies des maisons ouvrières. Elles s'ajoutent aux règles ci-dessous et viennent les préciser</li> </ul>
	Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée)</li> <li>• Les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup> devront être construites en matériaux maçonnés enduits et positionnés sur une limite ou accolé au bâtiment principal.</li> </ul> <p><b>couverture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les annexes et les extensions, l'aspect et la teinte resteront libres en Uh1 et Uh3, Uh3i</li> <li>• Pour la construction principale, les couvertures devront être restaurées dans leur aspect originel ou être en tuile. Leurs teintes sera similaire à l'existant. A l'exception pour la zone Uh1 de la mise en œuvre de terrasse accessible sur 30% maximum de la toiture</li> </ul> <p>En Uh2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la couverture des constructions sera de teinte et d'aspect libres</li> </ul> <p><b>façades :</b></p> <p>les façades des constructions seront en enduits ou mortiers de chaux et de sable et de finition traditionnelle ou équivalent.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts.</li> <li>• En façade sur rue, les caissons de volets roulants sont interdits en saillie</li> </ul> <p>En Uh2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les façades pourront également être en bardage d'aspect bois de teinte naturelle</li> <li>• les bardages teintés foncés seront autorisés pour les constructions annexes</li> </ul> <p>En Uh1 et Uh2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le ton général des façades se rapprochera des couleurs dominantes environnantes à savoir le beige, le gris, les couleurs ocrées et le sable.</li> </ul> <p>En Uh3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le ton général des façades se rapprochera des tons clairs environnant et pourra présenter des choix de couleur plus variés, par exemple, rose clair, beige clair, jaune clair, orange clair, ...</li> </ul>
	Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures sur rue (à l'exception des clôtures des cités ouvrières qui respecteront les spécificités particulières édictées dans le cahier annexe présentant les</li> </ul>

		<p>prescriptions architecturales pour les typologies des maisons ouvrières) ne devront pas dépasser 1.50 m. Elles pourront être composées de piliers et seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas 0.40 m surmontées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit par des panneaux pleins</li> <li>- soit par des haies vives, ou par des grilles ou grillages doublés de haies vives</li> <li>- soit par un dispositif à claire-voie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures séparatives ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur. Les murs de soutènement comptent dans la hauteur de référence, ils ne devront pas dépasser 0,5 mètres de hauteur en limite séparative</li> <li>• Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.</li> <li>• Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture.</li> <li>• Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ... Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.</li> </ul>
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales.</li> <li>• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>• Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> <li>• Pour s'insérer harmonieusement, les éoliennes devront être intégrées à la volumétrie de la toiture, elles ne pourront pas être implantées sur mat.</li> </ul>
	Emergences acoustiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>
<b>Secteur Uze zone économique</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>
<b>Secteur Uza Bellefontaine</b>	Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.</li> <li>• L'implantation des bâtiments, leur volumétrie et leur traitement architectural devront être soignés et étudiés en fonction des caractéristiques du site, notamment du projet de Fil Bleu le long de l'Orne, et des principales vues que l'on en aura.</li> <li>• L'expression architecturale des bâtiments sera résolument contemporaine et bannira tout pastiche de style ancien ou étranger à la région.</li> <li>• Les façades principales des bâtiments seront orientées sur le parking ou la voie de desserte, mais peu sur l'aire de stockage.</li> <li>• Les parties administratives et annexes des bâtiments d'entreprise (bureaux, locaux sociaux, logement du gardien, restaurant d'entreprise, locaux techniques annexes,</li> </ul>

		...) seront traités dans la composition d'ensemble du projet, soit en formant une entité volumétrique en harmonie avec le bâtiment principal, soit en y étant intégrées.
	Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones de dépôt et de stockage seront placées en fond de parcelle et seront clairement définies sur les plans masses des projets. Ces zones devront être masquées depuis la RD9 et la voie de desserte de la parcelle, par la disposition des bâtiments, des haies végétales ou le prolongement des certaines façades sous forme de clôture.</li> <li>• Dans la mesure du possible les clôtures seront évitées sur l'avant des parcelles ; sinon elles seront, soit constituées des grilles discrètes laissant passer les vues, soit opaque te doublées d'une haie végétale côté rue.</li> <li>• Seules les enseignes relatives aux entreprises installées dans la zone seront acceptées ; à l'exclusion de toute autre forme de publicité. Ces enseignes devront s'inscrire en harmonie sur les bâtiments.</li> <li>• Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, de stockage ou d'évolution seront traitées en espace vert végétalisé, selon un schéma arrêté par le maître d'ouvrage de la ZAC et joint au dossier de permis de construire.</li> </ul>
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces verts devront couvrir un minimum de 10% de la surface de la parcelle.</li> <li>• Il sera prévu un arbre par tranche de 100m<sup>2</sup> de stationnement et un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Les essences et l'emplacement des arbres pourront être imposés.</li> </ul>
	Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie de la parcelle pour les activités commerciales et les entreprises du secteur tertiaire.</li> <li>• Pour les autres activités autorisées dans le secteur (artisanat, autres PME/PMI, ...) l'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la superficie de la parcelle.</li> </ul>
<b>Secteur Uzb Bellefontaine</b>	Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aspect extérieur des constructions, infrastructures et superstructures autorisées dans le secteur devra permettre une bonne intégration paysagère dans le milieu naturel aménagé environnant. Il s'agira notamment de porter un réel soin aux vues obtenues depuis le sentier aménagé longeant l'Orne, et à celle obtenues depuis la RD 9.</li> </ul>
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce secteur fera l'objet d'un paysagement complet dans lequel devront s'intégrer les seules autres occupations du sol admises dans ce secteur. La cohérence avec le projet de « Fil Bleu le long de l'Orne » sera une priorité, de même que les vues depuis et sur la RD9, ainsi que celles obtenues depuis la zone constructible.</li> <li>• L'aménagement paysager sera réalisé sous le contrôle du maître d'ouvrage de la ZAC.</li> </ul>
<b>Secteur Uzc Les 2 rivières</b>	Conception générale des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3m</li> </ul>
	Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.</li> <li>• Les matériaux bruts en façade sont interdits</li> </ul>
	Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif à claire voie de type grillage, l'ensemble doublé ou non d'une haie vive et ne dépassant pas 2m. Sur limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage, l'ensemble doublé d'une haie vive et ne dépassant pas 2 m.</li> <li>• Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.</li> <li>• 10% au moins de l'unité foncière, distincts des aires de stationnement et de dégagement doivent être traitées en espaces verts.</li> </ul>
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera planté un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espace non bâti y compris les aires de stationnement et de dégagement.</li> </ul>
	Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol es constructions ne peut pas excéder 60% de la surface du terrain et les dépôts à l'air libre ne pourront pas dépasser 20% de la surface du terrain.</li> </ul>

# ZONE A URBANISER – AU

Le règlement de la zone à **Urbaniser – AU** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de consulter les annexes du PLU.

La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- Le risque « inondations » - Atlas des zones inondables de l'Orne
- Le risque de retrait et gonflement des argiles (faibles à moyens)
- Le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Le risque Radon (catégorie 2).
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRNMT)
- Les risques miniers – Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)
- Les risques technologiques (SEVESO) et Transports de matières dangereuses (GRTgaz)

La zone à **Urbaniser – AU** concerne l'ensemble du tissu urbain en extension. Elle est composée d'1 Secteur réparti sur 2 sites :

<b>1AUh</b>	<b>Zone A Urbaniser à court terme à fonction principale d'Habitat</b>
-------------	---

## **SECTION I - Equipements et réseaux**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

### **Conditions de desserte par la voirie**

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
- En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### **Voirie**

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'emprise minimum de l'accès pour la défense contre l'incendie et la protection civile est fixée à 3 mètres.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

### **Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement eaux usées et eaux pluviales**

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

- Eaux pluviales

- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

- Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit

- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- ✓ un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;

- ✓ un débit de rejet limité à 5 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>.

- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;

- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### **Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

## SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

AU	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	1	Sont interdits :	Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre :
Secteur 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> <li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> <li>• Les installations classées soumises à autorisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création ou l'extension de constructions destinées :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>à l'habitat</b> - <i>logement / - hébergement</i></li> <li>- <b>aux commerces et activités de service</b> - <i>artisanat et commerce de détail,</i> - <i>restauration</i> - <i>commerce de gros,</i> - <i>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</i> - <i>hébergement hôtelier et touristique, cinéma)</i></li> <li>- <b>aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></li> <li>- <b>autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b> - <i>bureau</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone à l'exception des équipements d'infrastructure sont admises sous réserve :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.</b></li> <li>- <b>que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>le réseau d'eau</i></li> <li>- <i>le réseau de collecte d'eaux usées</i></li> <li>- <i>le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire</i></li> <li>- <i>le réseau d'électricité,</i></li> <li>- <i>le réseau d'éclairage public,</i></li> <li>- <i>la voirie.</i></li> <li>- <i>la protection incendie</i></li> <li>- <i>la téléphonie et/ou la fibre</i></li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Les annexes isolées sous réserve d'être liés à des habitations existantes sises sur la même unité foncière.</li> </ul>

### SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<b>AU</b>	<b>2a</b>	<b>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<b>Dans toute la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.</li><li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li><li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li></ul>	
<b>Secteur 1AUh</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La façade sur rue de toute construction nouvelle devra s'implanter obligatoirement dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres</li><li>• Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions ci-dessus</li><li>• Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade principale et l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer, à l'exception des structures légères ouvertes sur au moins 2 cotés comme les pergolas, auvents ou « carports » qui sont autorisées, sous réserve que la hauteur hors tout de la construction projetée soit inférieure à 3,5m</li></ul>	

AU	2b	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Dans toute la zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative.</li> </ul>	
Secteur 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite séparative,</li> <li>- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté.</li> <li>- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les abris de jardin ou les annexes isolées de moins de 15m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Complément 1 : schéma d'implantation le long des limites parcellaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que leur volume puisse s'inscrire dans le schéma ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 10 mètres d'un seul tenant sur une même limite séparative</li> <li>Les constructions respectant les prospectes de la règle générale ne sont pas prises en compte dans le calcul.</li> <li>- Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 15 m sur la totalité des limites séparatives cumulées</li> </ul> </li> </ul> <div data-bbox="794 1016 1482 1525" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative à la condition que leur volume puisse s'inscrire dans le schéma ci-dessous :</b></p> <p><b>La longueur sur limite des constructions implantées selon les possibilités du schéma ci-contre ne peut dépasser 10 mètres d'un seul tenant sur une même limite séparative</b>  <b>Les constructions respectant les prospectes de la règle générale ne sont pas prises en compte dans le calcul.</b>  <b>Dans le cas où plusieurs constructions sont concernées, leurs longueurs cumulées ne peuvent dépasser 15 m sur la totalité des limites séparatives cumulées</b></p> <p><b>construction existante</b></p> <p><b>volume de possibilité d'implantation d'annexes ou d'éléments de la construction principale</b></p> <p><b>3 mètres</b></p> <p><b>45°</b></p> <p><b>limite séparative</b></p> <p><b>maxi 3m</b></p> </div>	

<b>AU</b>	<b>3</b>	<b>TOITURES</b>	<b>HAUTEURS</b>
<b>Dans toute la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> <li>• En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.</li> <li>• La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues</li> <li>• Les éoliennes devront être intégrées à la silhouette de la toiture et respecter la hauteur maximale des constructions.</li> </ul>		
<b>Secteur 1AUh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures sont libres de pentes.</li> <li>• Cependant, dans le cas d'une toiture plate : <ul style="list-style-type: none"> <li>- si non aménagée en terrasse, la toiture plate devra être végétalisée</li> <li>- pour une construction de plus de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 m à l'égout</li> <li>- 12 m au faîtage</li> <li>- 10 m à l'acrotère en cas de toiture plate</li> </ul> </li> <li>• La hauteur absolue des abris de jardins ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> <li>• La hauteur absolue des annexes ne devra pas excéder 4 m hors tout, toutes superstructures comprises.</li> </ul>	

AU	STATIONNEMENT	
	4	Destinations
Ensemble de la ZONE 1AUh	Toutes destinations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à usage principal d'habitation ou tertiaire, à usage industriel, accueillant un service public, ainsi que les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement, il sera prévu des équipements (tels que précâblage) pour recharger les véhicules électriques ou hybrides ainsi qu'une installation d'infrastructure pour le stationnement des vélos.</li> <li>• Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.</li> </ul>
	Logements	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques une surface d'aires de stationnement permettant l'accueil de 2 véhicules par logement créé.</li> <li>• Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.</li> </ul>
	Artisanat et commerce	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
	Restaurants	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</li> </ul>
	hébergement hôtelier et touristique	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</li> </ul>
	Bureaux et activités de services	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.</li> </ul>
	Activités du secteur secondaire ou tertiaire	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <p>Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.</p>
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Véhicules motorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1 mètres carrés</li> </ul>

AU		ARCHITECTURE ET PAYSAGE	
		5	Intégration architecturale et paysagère des projets
Secteur 1AUh	Conception générale des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>	
	Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée)</li> <li>• Les annexes de plus de 15 m<sup>2</sup> devront être construites en matériaux maçonnés enduits et positionnés sur une limite ou accolé au bâtiment principal.</li> </ul> <p><u>façades :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les matériaux de gros œuvre destinés à être recouverts, tels que : (parpaings, briques, agglomérés...) ne devront pas être laissés bruts.</li> <li>• En façade sur rue, les caissons de volets roulants sont interdits en saillie</li> <li>• les façades des constructions seront en enduits ou mortiers de chaux et de sable et de finition traditionnelle ou équivalent.</li> <li>• les façades pourront également être en bardage d'aspect bois de teinte naturelle</li> <li>• les bardages teintés foncés seront autorisés pour les constructions annexes</li> <li>• le ton général des façades se rapprochera des tons clairs environnant et pourra présenter des choix de couleur variés, par exemple, rose clair, beige clair, jaune clair, orange clair, ...</li> </ul>	
	Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1.50 m. Elles pourront être composées de piliers et seront constituées de murs bahuts ne dépassant pas 0.40 m surmontées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit par des panneaux pleins</li> <li>- soit par des haies vives, ou par des grilles ou grillages doublés de haies vives</li> <li>- soit par un dispositif à claire-voie.</li> </ul> </li> <li>• Les clôtures séparatives ne pourront pas dépasser 2 m de hauteur.</li> <li>• Les murs de soutènement comptent dans la hauteur de référence, ils ne devront pas dépasser 0,5 mètres de hauteur en limite séparative</li> <li>• Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.</li> <li>• Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés à la construction ou intégrés à un mur de clôture.</li> <li>• Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...</li> <li>• Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.</li> </ul>	
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales.</li> <li>• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -</li> </ul>	

	l'adaptation climatique	compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> </ul>
	Emergences acoustiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>

# ZONE NATURELLE – N

Le règlement de la zone **Naturelle – N** est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des servitudes d'utilités publiques et dispositions générales développées précédemment qui précisent :

- le champ d'application territorial du PLU
- la portée du règlement à l'égard d'autres législations
- les dispositions applicables à certains travaux
- les dispositions relatives au fonctionnement urbain
- les dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager
- les dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
- les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

Il conviendra également de consulter les annexes du PLU.

La commune est touchée par un certain nombre de risques pour lesquels il est impératif en cas de projet, de se reporter afin de respecter leurs règles et prescriptions édictées notamment :

- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- Le risque « inondations » - Atlas des zones inondables de l'Orne
- Le risque de retrait et gonflement des argiles (faibles à moyens)
- Le risque de Sismicité de niveau très faible (Zone 1)
- Le risque Radon (catégorie 2).
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain (PPRNMT)
- Les risques miniers – Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)
- Les risques technologiques (SEVESO) et Transports de matières dangereuses (GRTgaz)

La zone **Naturelle – N** est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

Elle est composée de 9 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

<b>N</b>	Zone <b>Naturelle</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique
<b>Ni</b>	Zone <b>Naturelle</b> liée à un risque d' <b>Inondation</b>
<b>Ni +</b> <i>indice i zone inondable</i>	Zone <b>Naturelle</b> réservée à une activité de loisirs
<b>Nl</b>	Zone <b>Naturelle</b> réservée à une activité de loisirs (stand de tir)
<b>Nens</b>	Zone <b>Naturelle à caractère Sensible</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique
<b>Nf</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Forestière</b> à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.
<b>Nj</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Jardin privés</b>
<b>Njp</b>	Zone <b>Naturelle</b> de type <b>Jardin privés en secteur à préserver</b>
<b>Nep</b>	Zone <b>Naturelle</b> réservée aux <b>Equipements Publics</b>

## **SECTION I - Equipements et réseaux**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

### **Conditions de desserte par la voirie**

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admissibles en ou hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.
- En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

#### **Voirie**

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'emprise minimum de l'accès pour la défense contre l'incendie et la protection civile est fixée à 3 mètres.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- Les sentiers et chemins faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage doivent être conservés. Toute obstruction au passage est interdite.

### **Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement eaux usées et eaux pluviales**

L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Après l'établissement du branchement de l'installation au réseau collectif, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

- Eaux pluviales

- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.

- Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit

- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :

- ✓ un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;

- ✓ un débit de rejet limité à 5 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse. Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>.

- Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;

- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

### **Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication**

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques), implantés en limite des voies publiques.

## SECTION II – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

N	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	1	Sont interdits :	Sont autorisés le cas échéant sous réserve des spécificités et conditions ci-contre
Dans toute la zone hors Nens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> </ul>		
Secteurs N Nj Nli Ni Nf Nf1 NI Nep	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées ci-après sont interdites.</li> <li>Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le changement de destination, la création ou l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- à l'exploitation forestière</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</li> <li>Les exhaussements en zone Ni et Nli devront respecter les règles du PGRI</li> </ul>
Secteurs Nj Njp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans une largeur de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau et ruisseau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.</li> <li>Toute construction ou installation conduisant à une imperméabilisation, un remblaiement ou à un assèchement des zones humides référencées et/ou identifiées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux annexes à l'habitation</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En Nj, les annexes à l'habitation seront autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière</li> <li>En Njp, les abris seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par unité foncière</li> <li>Les abris de jardins ou de vergers existants pourront être restaurés ou reconstruits sur la même superficie que celle existante à la date d'approbation du PLU</li> </ul>
Secteur Nli	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts, soumise ou non au régime forestier, à l'exception des maisons forestières et des installations nécessaires à la gestion de la forêt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux commerces et activités de service, liés aux loisirs et aux sports</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des constructions à destination d'activité de loisirs et de sports sera autorisée condition qu'elle n'excède pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> </ul>
Secteur Nf1	<ul style="list-style-type: none"> <li>En secteur Njp, tout aménagement conduisant à l'imperméabilisation des sols hors abris de jardin autorisées ci-après est interdit</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les maisons forestières et abris de chasse seront autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale sur la zone</li> </ul>
Secteur NI		<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux activités de service, liés aux loisirs et aux sports</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des constructions à destination d'activité de loisirs sera autorisée condition qu'elle n'excède pas 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans la limite de 20% par rapport à la surface existante à l'approbation du PLU</li> </ul>
Secteur Nens	Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de constructions, ouvrages ou installations liés à la mise en valeur de ce site qui seront admis à condition de ne pas porter atteinte à sa préservation.		

### SECTION III – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N	2a	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Dans toute la zone		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li> <li>• Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins</li> <li>• Le long de la RD9, les constructions devront être implantées en recul de 10 m par rapport à l'alignement à l'exception des constructions annexes inférieure à 15m<sup>2</sup> qui pourront être implantées en limite ou en recul minimum de 1m.</li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>

N	2b	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Dans toute la zone		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul.</li> <li>• Toute construction devra s'implanter : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives ou du fond de propriété.</li> <li>- soit à 1 m minimum de cette limite séparative pour les abris de jardin ou les annexes isolées de moins de 15m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.</li> </ul>

N	3	TOITURES	HAUTEURS
Dans toute la zone			<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 3.5 m hors tout, toutes superstructures comprises</li> <li>• Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, édifices publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics</li> </ul>

N	STATIONNEMENT		
	4	Destinations	Stationnement
Ensemble de la ZONE N			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.</li> <li>• Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.</li> </ul>

N	ARCHITECTURE ET PAYSAGE		
	5	Intégration architecturale et paysagère des projets	
Ensemble de la ZONE N	Conception générale des projets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul>	
	Aspect extérieur	<u>façades :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite, ...) est préconisée.</li> <li>• L'emploi de bardage bois en façade sera, dans la mesure du possible, privilégié.</li> <li>• Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdites</li> </ul>	
	Aménagement des clôtures et des abords	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.</li> </ul>	
	Essences végétales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales.</li> <li>• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>	
	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> </ul>	
	Emergences acoustiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>	

# Annexes

# 1. Définitions

## **Abris de jardin**

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, installé dans un jardin. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

## **Accès carrossable**

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique automobile.

## **Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.

« L'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

## **Annexe :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

## **Bâtiment :**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **Bâtiment ou construction principale**

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

## Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Plusieurs types de clôture existent :

- Clôture en murs plein : Clôture constituée d'un mur de plus de 60cm de haut
- Clôture muret : Clôture constituée d'un muret de moins de 60cm de haut



Clôture muret



Clôture muret surmontée d'un grillage



Clôture en panneaux pleins



Clôture à claire-voie



Clôture en canisse



Clôture végétale



Clôture en grillage

## Construction :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

## Construction existante :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Déblai :

Modification ponctuelle du niveau de sol par un retrait de terre.

## Dépôt de véhicules

Espace en plein air dédié au stockage des véhicules

## Destinations

D'après l'arrêté du 10 novembre 2016, les destinations et sous destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu sont les suivantes :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacle
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

- **Article 1 - Exploitation agricole et forestière**
  - La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les *constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale*. Cette sous-destination recouvre notamment les *constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes*.
  - La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les *constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière*.
- **Article 2 - habitation**
  - La sous-destination « **logement** » recouvre les *constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-*

destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

- **Article 3 - commerce et activité de service**

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « **hôtel** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **hébergement touristique** » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Article 4 - équipements d'intérêt collectifs et services publics**

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les *équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination* définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les *lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.*
- **Article 5 - autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire**
  - La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à *l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.* Cette sous-destination recouvre notamment les activités de *production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.*
  - La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au *stockage des biens ou à la logistique.*
  - La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux *activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.*
  - La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à *l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.*

## Emprise au sol

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

## Espace libre de construction

Espace hors voie libre de construction en élévation. Cet espace exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

## Essences locales

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

## Extension :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

## Extension mesurée

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 10 % de la surface hors œuvre nette existante.

## Façade :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

## Hauteur :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

## Installations et travaux divers :

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

## Limites séparatives :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

## Parcs résidentiels de loisirs :

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

## Remblai :

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par ajout de terre.

## Stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

## **Stockage :**

Espace de conservation d'objets divers

## **Superstructure**

Ensemble des organes situés au-dessus de terre qui composent un ouvrage

## **Surface de plancher**

*Article L111-14 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : Sous réserve des dispositions de l'article [L. 331-10](#), la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.*

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## **Terrain d'assiette**

Terrain sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

## **Terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

## **Terrain naturel**

Terrain qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction. Terrain vierge de tout remaniement.

## **Unité foncière**

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n°264667, commune Chambéry c/Balmat).

## **Vieille ferraille**

Ferraille utilisée, qui ne sort pas de l'usine.

## **Voies ou emprises publiques**

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## 2. Palette végétale

PALETTE VEGETALE D'ESSENCES INDIGENES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU			
ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBRES ET ARBUSTES POUR HAIES BOCAGERES ET JARDINS	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	<i>Amelanchier 'ballerina'</i>	Améanchier
<i>Acer platanoides, pseudoplatanus ...</i>	Erable plane, sycomore	<i>Berberis vulgaris</i>	Epinr-vinette
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne	<i>Buxus sempervirens</i>	Buis
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	<i>Crataegus laevigata, monogynas</i>	Aubépines
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier	<i>Cornus alba, mas, sanguinea ...</i>	Cornouiller
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne	<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'europe
<i>Juglans regia</i>	Noyer	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Quercus pedunculata, petraea</i>	Chênes	<i>Genista</i>	Genêts
<i>Ulmus</i>	Orme	<i>Ligustrum vulgare, ovalifolium ...</i>	Troène commun
<i>Tilia cordata, phatyphyllos ...</i>	Tilleuls	<i>Potentilla fruticosa</i>	Potentille
<i>Pinus nigra</i>	Pin noir	<i>Prunus domestica, spinosa ...</i>	Prunellier
<i>Pinus sylvestris</i>	Pin sylvestre	<i>Ribes sanguinea, vulgare ...</i>	Groseilliers
		<i>Rosa canina, gallica ...</i>	Rosiers
ARBRES DE TYPE FRUITIER		<i>Rubus odoratus, spectabilis ...</i>	Ronces
<i>Malus floribunda, sylvestris</i>	Pommier	<i>Salix eleagnos, cinerea, purpurea ...</i>	Saules
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	<i>Symphoricarpos</i>	Symphorine
<i>Prunus avium</i>	Merisier des oiseaux	<i>Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum ...</i>	Viornes
<i>Prunus spinosa</i>	Prunier	<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia de David
<i>Pyrus</i>	Poirier	<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas
<i>Rhamnus</i>	Nerprum	<i>Ginkgo biloba</i>	arbre aux quarante écus
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Févier d'Amérique
<i>Sorbus aucuparia, torminalis ...</i>	Alisiers		
<i>Prunus persica</i>	Pêcher	GRAMINEES	
		<i>Carex</i>	Laîche
PLANTES TAPISSANTES		<i>Calamagrostis</i>	Calamagrostis
<i>Euonymus fortunei radicans</i>	Fusain	<i>Festuca</i>	Fétuque
<i>Hedera helix</i>	Lierre commun	<i>Molinia arundinacea (altissima)</i>	Molinie
<i>Symphoricarpos chenaulti handcock</i>	Symphorine	<i>Panicum</i>	Panic érigé
		<i>Pennisetum</i>	herbe aux écouvillons
		<i>Phragmites australis</i>	Roseaux



Département de la Moselle  
Communauté d'Agglomération du Pays Orne-Moselle



## COMMUNE DE ROSSELANGE

### Plan Local d'Urbanisme 05-2 – Annexe au règlement 1 Etude de la typologie du bâti



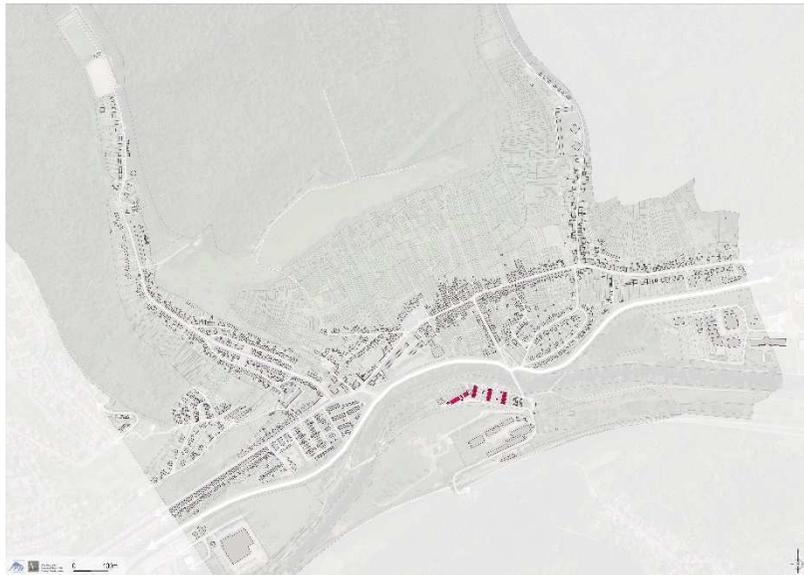
Document approuvé par D.C.M le 12/10/2023

Date de référence : octobre 2023

## Typologie bâti

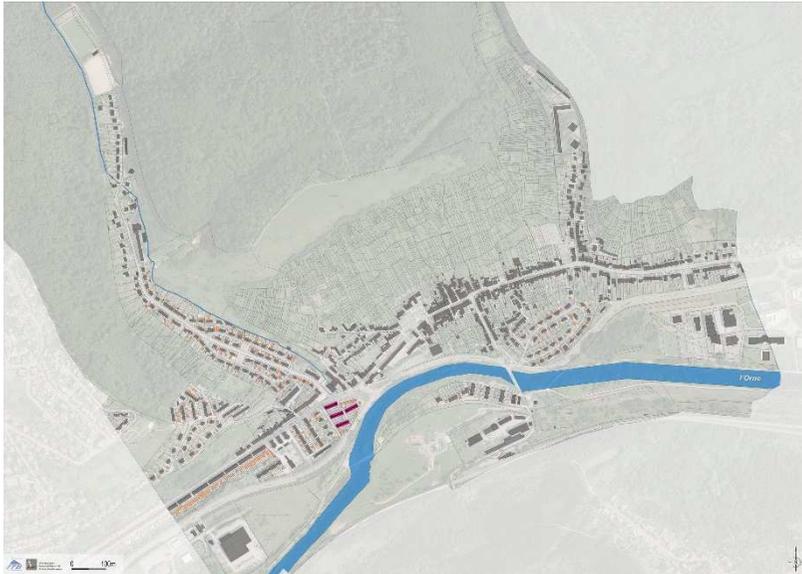


## Typologie cité Jamailles



Caractéristiques	
Hauteur des constructions	Cave + R+1 + grenier / comble
Alignement par rapport à la voie	En recul de 14 mètres (hors exception)
Faitage / toiture	Toit à 2 pans parallèle à la rue
Bâtiment principal / annexes	bâtiments d'un niveau, dédoublés en deux fois quatre appartements matérialisés sur chaque façade par quatre portes Caves et greniers Remises aux extrémités Bande de garages à proximité Quelques extension, annexes et garages sur parcelles
clôtures	Diverses : en bois ajourée, haie, muret + grille

## Typologie cité Rosselange



Caractéristiques	
Hauteur des constructions	Cave + R+1 + grenier / comble
Alignement par rapport à la voie	Alignement sur le domaine public
Faitage / toiture	Toit à 2 pans parallèle à la rue
Bâtiment principal / annexes	4 bâtiments d'un niveau de 8 logements Caves et greniers Remises aux extrémités Bande de garages à proximité Quelques extension, annexes et garages sur parcelles
clôtures	Diverses : en bois ajourée, haie, muret + bois, muret béton, muret + grillage, mur haut

## Typologie cité Rosselange



## Typologie cité St-Robert – maisons casernes



Caractéristiques	Maisons casernes
Hauteur des constructions	Cave + R+1 + grenier / comble
Alignement par rapport à la voie	Alignement sur le domaine public
Faitage / toiture	Toit à 2 pans parallèle à la rue
Bâtiment principal / annexes	Maisons groupées par 10 ou 12 Jardins en arrière séparés du lieu de vie par un petit cheminement Annexes et garages sur parcelle arrière
clôtures	Diverses : muret + grille, mur

**Typologie cité St-Robert – maisons contremaîtres**



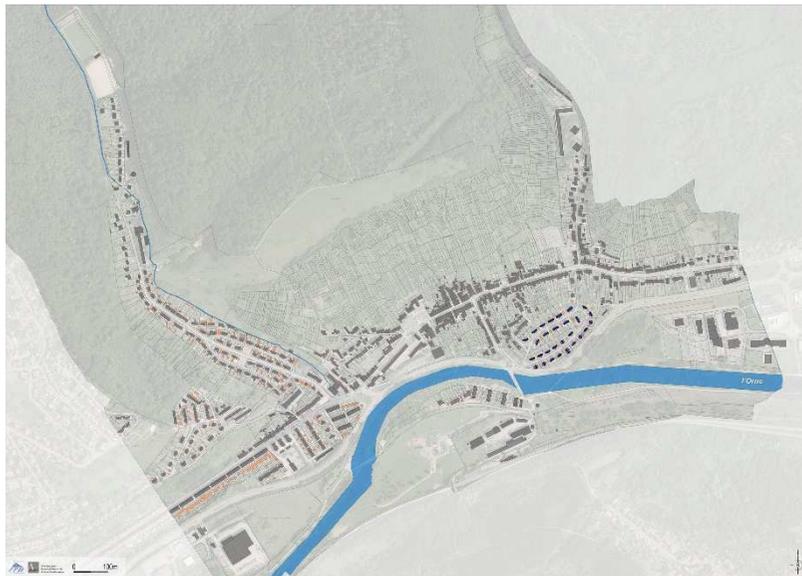
Caractéristiques	Maisons contremaîtres
Hauteur des constructions	Cave + R+1 + grenier / comble
Alignement par rapport à la voie	En recul de 11 mètres (hors exception)
Faitage / toiture	Toit à 2 pans parallèle à la rue
Bâtiment principal / annexes	Maisons groupées par 2 en symétrie jointes par leurs remises parfois réhaussées d'une pièce Extensions, annexes et garages
clôtures	Diverses : mur, haie, grillage, muret + grille

## Typologie cité St-Robert – villas employés



Caractéristiques	Villas employés
Hauteur des constructions	Cave + R+1
Alignement par rapport à la voie	En recul de 3 à 10 mètres (hors exception)
Faitage / toiture	Toit à pans multiples principalement parallèle à la rue avec avancée de toiture
Bâtiment principal / annexes	Maisons groupées par 2 en symétrie Entrée principale sur la travée extérieure, en recul de la façade principale Décoration de façade Extensions, annexes et garages
clôtures	Diverses : muret + grille + haie, muret + grille, muret + haie

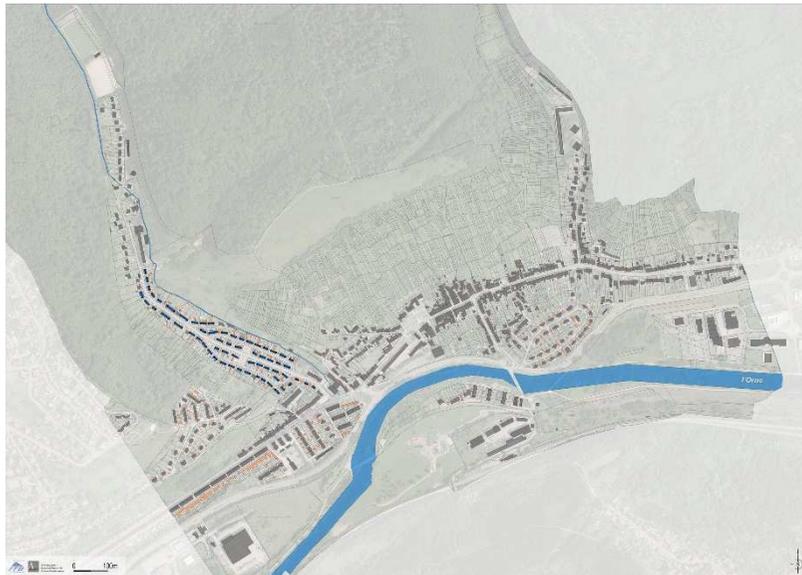
## Typologie cité St-Henri



Caractéristiques	
Hauteur des constructions	Cave + R+1 + grenier / comble
Alignement par rapport à la voie	En recul de 3,5 à 5 mètres (hors exception)
Faitage / toiture	1. Perpendiculaire à la voirie – 2 pans 2/4 Parallèle à la voirie - à auvent / à pans multiples 3. toiture 4 pans
Bâtiment principal / annexes	Maisons groupées par 2 en symétrie 1. Entrée principale surmontée d'un auvent sur la travée extérieure 2. Entrée principale sur la travée extérieure, en recul de la façade principale Version a. avec travée extérieure faitage perpendiculaire Version b. avec travée plus large en partie RDC 3. 3 travées avec entrée principale sur façade avant 4. Entrée principale sur la travée extérieure, en recul de la façade principale – présence de lucarne Décorations sur la façade - Extensions, annexes et garages
Clôtures	Diverses

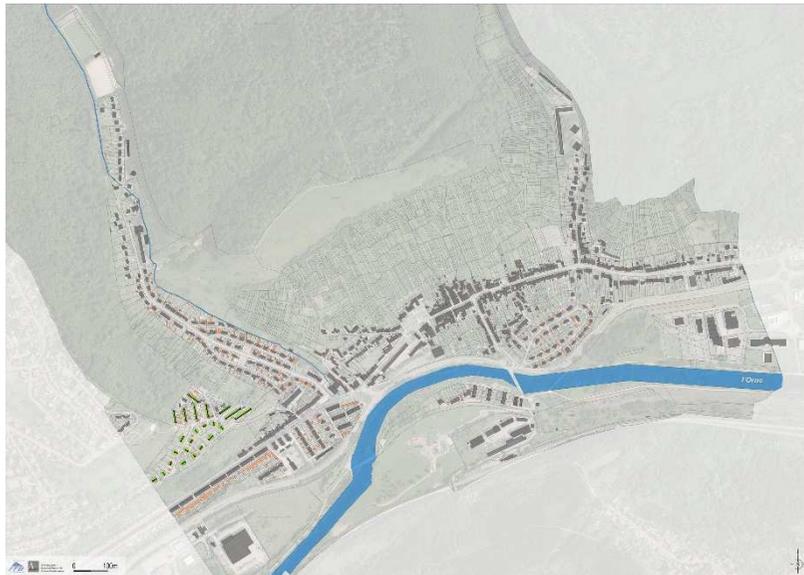


## Typologie cité du Bouswald



Caractéristiques	
Hauteur des constructions	Plain-pied
Alignement par rapport à la voie	En recul entre 1,5 à 5 mètres (hors exception)
Faitage / toiture	Parallèle à la voirie – toiture 2 pans
Bâtiment principal / annexes	110 maisons groupées par 2 en symétrie Maisons de plan courant, prévues pour durer 10 ans et construites à moindre coût Extensions, annexes et garages
Clôtures	Diverses

## Typologie cité Ste-Odile – maisons en bande



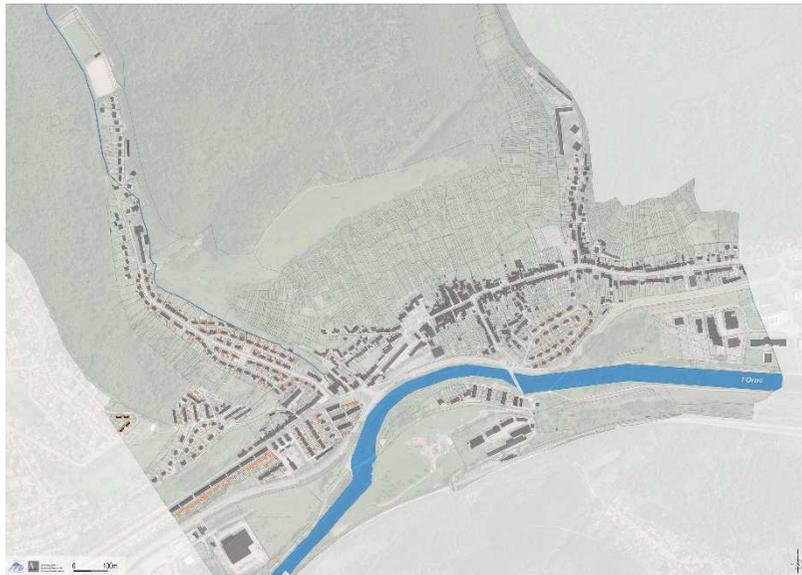
Caractéristiques	Maisons en bande
Hauteur des constructions	Sous-sol + 1 niveau (intégration dans la pente) ou 1 niveau
Alignement par rapport à la voie	En recul de 1,50 à 10 mètres (hors exception) ou alignement sur domaine public
Faitage / toiture	Perpendiculaire à la voirie – toiture deux pans
Bâtiment principal / annexes	Maisons groupées par 5 Entrée sur façade avant Nombreuses extensions et garages en annexes ou intégrés selon intégration du bâti dans la pente
Clôtures	Diverses

Typologie cité Ste-Odile – Villas



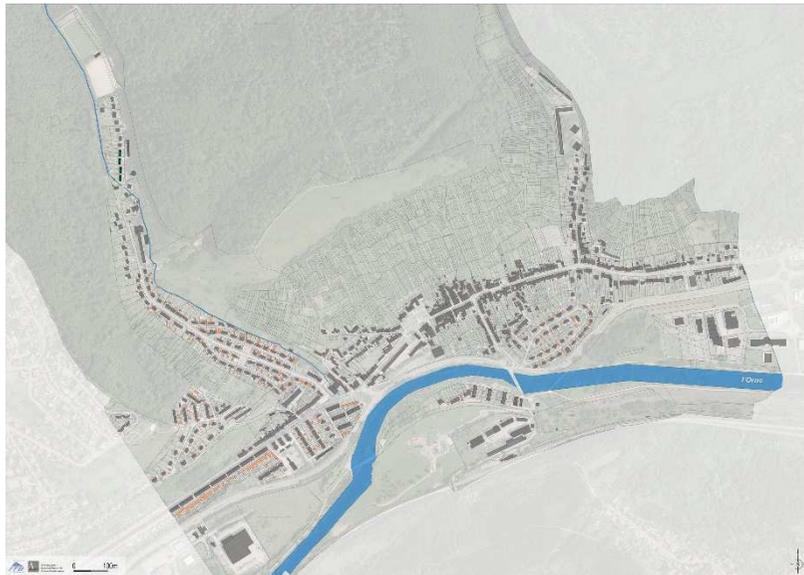
Caractéristiques	Villas
Hauteur des constructions	Cave + R+1
Alignement par rapport à la voie	En recul de 4 à 5 mètres (hors exception)
Faitage / toiture	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perpendiculaire à la voirie – toiture deux pans – faitage opposé sur les travées extérieures</li> <li>2. Parallèle à la voirie – toiture deux pans– faitage opposé sur les travées extérieures</li> <li>3. Parallèle à la voirie – toiture 4 pans</li> <li>4. parallèle à toiture à pans multiples</li> </ol>
Bâtiment principal / annexes	<p>Maisons groupées par 2 en symétrie</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entrée principale sur façade avant + porte en latéral</li> <li>2. Entrée sur la travée principale</li> <li>3. Entrées sur façade avant + porte en latéral</li> <li>4. Entrée en latéral – versions une ou 2 travées</li> </ol> <p>Panneaux solaires, annexes et garages</p>
Clôtures	Diverses

## Typologie cité Emile Bauret



Caractéristiques	
Hauteur des constructions	Sous-sol + R+1 (intégration dans la pente)
Alignement par rapport à la voie	En recul de 1,5 à 7 mètres (hors exception)
Faitage / toiture	Parallèle à la voirie – toiture 4 pans
Bâtiment principal / annexes	8 maisons groupées par 2 en symétrie (dans continuité de Moyeuvre-Grande) Entrée principale en latéral pour les 2 lots rue Jobinot, entrée en latéral sur décroché avant de la construction pour les 2 lots rue Jacquemin Garage intégré à la construction en partie extérieure, en avant ou en recul
Clôtures	Diverses : haie, en bois ajouré + muret, grillage, muret

## Typologie maisons des Castors



Caractéristiques	
Hauteur des constructions	R+1 + sous-sol
Alignement par rapport à la voie	En recul de 5 à 10 mètres (hors exception)
Faitage / toiture	Parallèle à la voirie – toiture 2 pans
Bâtiment principal / annexes	8 maisons groupées par 2 en symétrie Entrée principale face avant Panneaux solaires Garage en arrière de parcelle accessible par chemin arrière
Clôtures	Diverses : muret + grillage, en bois ajouré +muret

Typologies de bâti – cas rompant l'harmonie du quartier



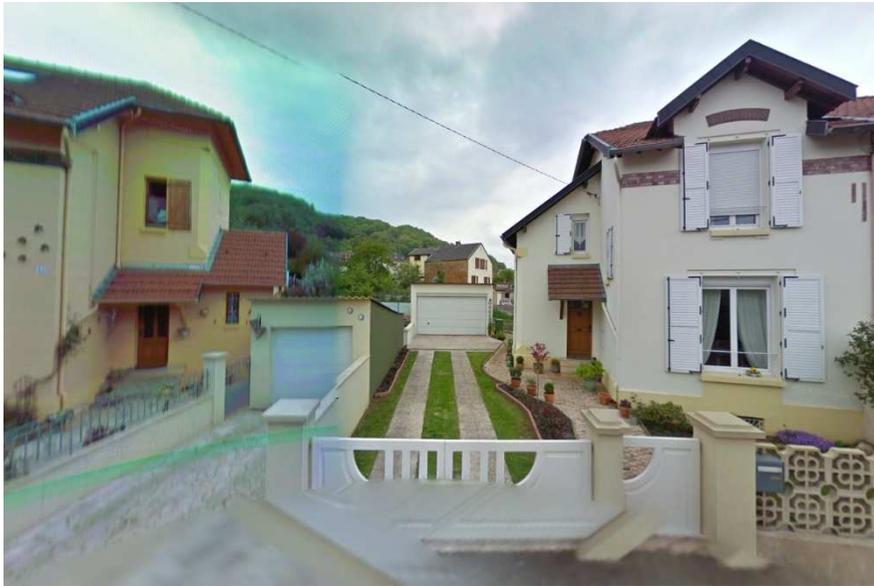
Coloris de façades – dessins façades





## Stationnement - Garages – Carports - Extensions







Département de la Moselle  
Communauté d'Agglomération du Pays Orne-Moselle



## COMMUNE DE ROSSELANGE

# Plan Local d'Urbanisme 05-3 – Annexe au règlement 2 Cahier des Prescriptions Architecturales pour les typologies des maisons ouvrières



  
Document approuvé par D.C.M le 12/10/2023

Date de référence : octobre 2023



## Typologie cité Rosselange



### Volumétrie générale :

Hauteur : les hauteurs de maison varient en fonction de la pente, il peut y avoir jusqu'à 5 marches de différence soit un peu moins d'un mètre en tous les cas, l'égout n'est pas situé à plus de 7m de haut.

Cependant comme il était autorisé 12 m dans le POS, des lucarnes rampantes disproportionnées ont été édifiées (1)

Toiture : attention au volume principal, les changements au niveau de la toiture ou les augmentations de volume peuvent rendre l'ensemble disgracieux (2)

### Volumétrie générale :

**La volumétrie générale** devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures :

- Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.
- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
- Les lucarnes ne devront pas dépasser 60cm de hauteur et seront interdites en façade sur rue

### Volets :

**Les volets** battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants

Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure

### Éléments architecturaux :

**Les auvents** en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

**La colorimétrie** de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier les tablettes.

**Les éléments décoratifs** traités en pierre ou en brique devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints

**Les gardes corps** à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique

### Extensions et Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur la façade arrière
- seront libres de pente
- ne devront pas dépasser un niveau de construction

#### Les annexes isolées

- seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade arrière de l'habitation
- seront libres de pente

### Clôtures :

**Les clôtures** sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie Jamailles

### Volumétrie générale : idem Rosselange

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures :

- Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.
- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades. Les lucarnes sont interdites.

### Volets : idem Rosselange

Les volets battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants

Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure

### Éléments architecturaux : idem Rosselange

Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier les tablettes.

Les éléments décoratifs traités en pierre ou en brique devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints

Les gardes corps à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique

### Extensions et Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur toutes les façades
- seront libres de pente
- ne devront pas dépasser un niveau de construction

#### Les annexes isolées

- seront autorisées sur toute la parcelle
- seront libres de pente

### Clôtures : idem Rosselange

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



Les constructions sont dos à dos, il n'y a pas d'arrière de maison

## Typologie cité st-Robert

### Maisons casernes

**Volumétrie générale : idem Rosselange**

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures :

- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
- Les lucarnes ne devront pas dépasser 60cm de hauteur et seront interdites en façade d'entrée principale

### Volets : idem Rosselange

Les volets battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants

Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure

### Éléments architecturaux : idem Rosselange

Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier les tablettes.

Les éléments décoratifs traités en pierre ou en brique devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints

Les gardes corps à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique

### Extensions et Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- sont interdites

#### Les annexes isolées

- seront autorisées dans la bande d'implantation inscrites sur le règlement graphique (plan de zonage et plan d'ensemble)
- seront libres de pente



### Clôtures : idem Rosselange

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre

## Typologie cité st-Robert

### Maisons contremaitres / Gazomètres

**Volumétrie générale : idem Rosselange**

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

#### Ouvertures :

- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades. Les lucarnes sont interdites.

#### Volets : idem Rosselange

Les volets battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants

Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure

#### Éléments architecturaux : idem Rosselange

Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier les tablettes.

Les éléments décoratifs traités en pierre ou en brique devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints

Les gardes corps à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique

#### Extensions et Annexes

##### Les extensions et annexes accolées

- sont interdites

##### Les annexes isolées

- seront autorisées
- seront libres de pente

#### Clôtures : idem Rosselange

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie cité st-Robert

### Villas employés

**Volumétrie générale : idem Rosselange**

**La volumétrie générale** devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures :

- Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.
- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades. Les Lucarnes sont interdites.

### Volets : idem Rosselange

**Les volets battants** seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants

Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure

### Eléments architecturaux :

**Les auvents** en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

**La colorimétrie** de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement, les tablettes et les linteaux métalliques

**Les éléments décoratifs** traités en pierre ou en brique devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints

**Les gardes corps** à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique

### Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur les façades latérales et arrières
- Les extensions et annexes accolées en partie arrière seront libres de pente
- Les extensions et annexes accolées en partie latérale poursuivront les pentes de toiture du bâtiment principal et seront constituées d'un seul niveau

#### Les annexes isolées

- seront autorisées
- seront libres de pente

### Clôtures : idem Rosselange

**Les clôtures** sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie cité st-Henri



### Volumétrie générale : idem Rosselange

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures : idem Rosselange

- Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.
- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
- Les lucarnes ne devront pas dépasser 60cm de hauteur et seront interdites en façade sur rue

### Volets : idem Rosselange

Les volets battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants

Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure

### Eléments architecturaux :

Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement, les tablettes et les linteaux métalliques

Sur les maisons à toiture 4 pans, la colorimétrie devra mettre en valeur la travée centrale.

Les éléments décoratifs traités en pierre ou en brique devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints

Les gardes corps à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique

### Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur les façades latérales et arrières
- Les extensions et annexes accolées en partie arrière seront libres de pente

- Les extensions et annexes accolées en partie latérale poursuivront les pentes de toiture du bâtiment principal (le cas échéant, elles seront en toiture plate) et seront constituées d'un seul niveau
- devront être alignées ou en retrait par rapport à la façade principale

#### Les annexes isolées

- devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale
- seront libres de pente

#### Clôtures : idem Rosselange

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie cité Ste-Odile - Villas

### Volumétrie générale : idem Rosselange

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures : idem Rosselange

- Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.
- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
- Les lucarnes ne devront pas dépasser 60cm de hauteur et seront interdites en façade sur rue

### Volets : idem Rosselange

Les volets battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants

Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure

### Éléments architecturaux :

Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier les tablettes et les linteaux métalliques

Les éléments décoratifs traités en pierre ou en brique devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints (soubassement)

### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur les façades latérales et arrières
- Les extensions et annexes accolées en partie arrière seront libres de pente
- Les extensions et annexes accolées en partie latérale poursuivront les pentes de toiture du bâtiment principal (le cas échéant, elles seront en toiture plate) et seront constituées d'un seul niveau
- devront être alignées ou en retrait par rapport à la façade principale

### Les annexes isolées

- devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale

### Clôtures : idem Rosselange

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie cité Ste-Odile (maisons en bande)

### Volumétrie générale : idem Rosselange

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures :

- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
- Les lucarnes ne devront pas dépasser 60cm de hauteur et seront interdites en façade d'entrée principale

### Volets :

Pas de prescription

### Éléments architecturaux :

Pas de prescription

### Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées
- seront libres de pente

#### Les annexes isolées

- seront autorisées
- seront libres de pente

### Clôtures : idem Rosselange

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie cité du Bouswald - maisons

### Volumétrie générale :

La volumétrie pourra être modifiée dès lors que la hauteur maximum de la construction calculée du terrain naturel à l'égout ne dépasse pas 6m

### Ouvertures :

Pas de prescription

### Volets :

Pas de prescription

### Éléments architecturaux :

Pas de prescription

### Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur les façades latérales et arrières.
- Les annexes accolées en partie arrière seront libres de pente
- Les annexes latérales respecteront les pentes de toiture du bâtiment principal (le cas échéant, elles seront en toiture plate) et seront constituées d'un seul niveau.

#### Les annexes isolées

- seront autorisées uniquement en retrait de la ligne formée par la façade arrière de l'habitation
- seront libres de pente

#### Clôtures : idem Rosselange

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie cité du Bouswald - Villas employés

**Volumétrie générale : idem Rosselange**

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures :

- Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.
- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades. Les lucarnes sont interdites.

### Volets : idem Rosselange

Les volets battants seront conservés sur la façade avant. Ils pourront être doublés de volets roulants

Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure

### Éléments architecturaux :

Les auvents en façades avant seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine (les auvents d'origine seront préservés ou restaurés)

La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement, les tablettes et les linteaux métalliques

Les éléments décoratifs traités en pierre ou en brique devront être préservés ou restaurés sans être recouverts ou peints

Les gardes corps à barreaudage vertical d'origine seront préservés ou refaits à l'identique

### Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur les façades latérales et arrières
- Les extensions et annexes accolées en partie arrière seront libres de pente
- Les extensions et annexes accolées en partie latérale poursuivront les pentes de toiture du bâtiment principal et seront constituées d'un seul niveau
- devront être alignées ou en retrait par rapport à la façade à laquelle elles sont rattachées

#### Les annexes isolées

- devront être en retrait d'au moins 60 cm par rapport à la façade principale

### Clôtures : idem Rosselange

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie cité Jobinot

### Volumétrie générale :

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures :

- Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.
- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
- Les lucarnes ne devront pas dépasser 60cm de hauteur et seront interdites en façade sur rue

### Volets :

Les caissons de volets roulants seront interdits en saillie de la façade

### Éléments architecturaux :

La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement

### Extensions et Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur la façade arrière
- seront libres de pente
- ne devront pas dépasser un niveau de construction

#### Les annexes isolées

- seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade arrière de l'habitation
- seront libres de pente

### Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre



## Typologie maisons des Castors

### Volumétrie générale :

La volumétrie générale devra être respectée, aucune surélévation ne sera autorisée.

### Ouvertures :

- Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin.
- Toutes les ouvertures pourront être modifiées pour retrouver leur aspect originel
- Les velux seront autorisés mais leur positionnement devra être en harmonie avec les ouvertures existantes des façades, ils devront par exemple être placés dans l'axe des fenêtres existantes.
- Les lucarnes ne devront pas dépasser 60cm de hauteur et seront interdites en façade sur rue

### Volets :

Les caissons de volets roulants seront interdits en saillie de la façade

### Éléments architecturaux :

La colorimétrie de façade devra intégrer une teinte permettant de différencier le soubassement, les tablettes et les linteaux métalliques

### Extensions et Annexes

#### Les extensions et annexes accolées

- seront autorisées uniquement sur les façades latérales et arrières.
- seront libres de pente

#### Les annexes isolées

- seront autorisées en retrait de la ligne formée par la façade arrière de l'habitation
- seront libres de pente

### Clôtures :

Les clôtures sur le domaine public ne dépasseront pas 1,2 m

Elles pourront être constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur maximum de 40 cm surmonté d'une grille ou d'un brise vue ajouré
- de végétation ce qui dans ce cas laissera la hauteur maximum libre

