

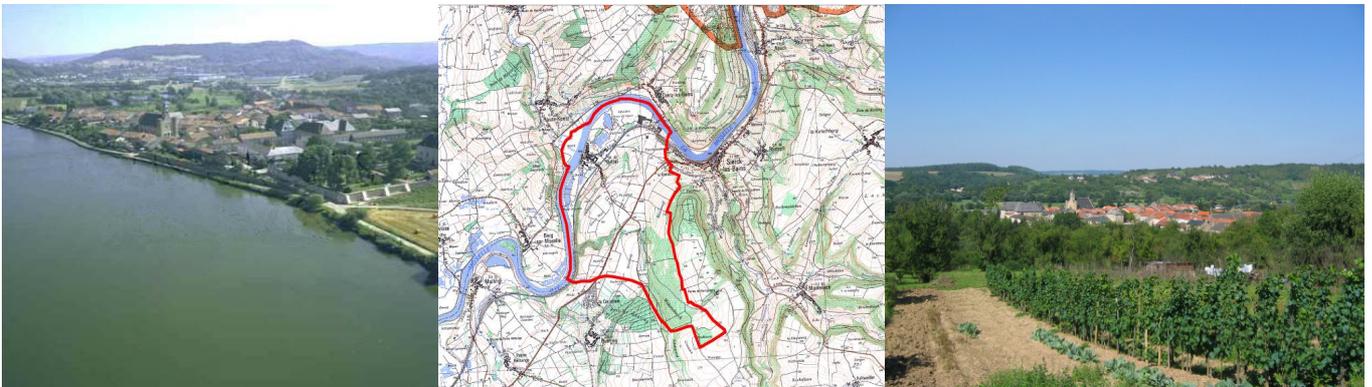
COMMUNE DE RETTEL



PLAN LOCAL D'URBANISME

D - REGLEMENT

NOVEMBRE 2009



NOURY et associés
Architecture, Urbanisme & Paysage
51, rue de l'ancien hôpital
57100 THIONVILLE
Tél. : 03 82 88 24 15 / Fax : 03 82 88 24 16
E-Mail : noury.associes@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures.
- Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 6. Sites Archéologiques

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB
- Dispositions applicables à la zone UE
- Dispositions applicables à la zone UX

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Dispositions applicables à la zone A

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXE

I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RETTEL délimité sur le plan à l'échelle 1/5000 par tireté entrecoupé de croix.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA** : zone urbaine comprenant essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.
- **La zone UB** : cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.
- **La zone UE** : cette zone est destinée essentiellement à la vocation d'équipement et de services publics.
- **La zone UX** : cette zone est réservée essentiellement aux activités.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **La zone 1 AU** : il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.
- **La zone 2 AU** : il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à vocation d'habitat, d'activités, d'équipements et de services publics. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Les zones à agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

Les autres périmètres :

- Les emplacements réservés
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
- Les éléments paysagers remarquables
Les éléments de paysage à protéger ou mettre en valeur sont repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 3 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

- **L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.**
- **L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.**

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

ARTICLE 8 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation *et leurs dépendances*
- . à l'hébergement hôtelier, restauration
- . aux bureaux, services
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt
- . à l'exploitation agricole ou forestière
- . au stationnement

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

3. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- . d'habitation.
- . d'activité.

4. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises a déclaration
- . soumises a autorisation

5. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

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

6. HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS

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

7. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les affouillements et exhaussements du sol,
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- . les aires de stationnement ouvertes au public,
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

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

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu. Les dispositions du PPRi seront appliquées dans les périmètres grisés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir prévu par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. **Les constructions destinées :**
 - . à l'industrie
 - . à l'exploitation agricole ou forestière
4. Les lotissements à usage d'activité.
5. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. **Les habitations légères de loisirs :**
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les résidences mobiles de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
7. **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les travaux ayant pour effet de détruire, de déplacer ou de dénaturer un élément remarquable du patrimoine identifié par le P.L.U..
8. les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.

9. les carrières ou décharges.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées aux articles UA-1 et UA-2.
2. Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - c) à condition qu'elles soient harmonieusement intégrées dans le site et qu'elles respectent les lieux et le bâti avoisinants.
3. Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient harmonieusement intégrées dans le site et qu'elles respectent les lieux et le bâti avoisinants (matériaux, implantation, aspect extérieur...).
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA-1 et mentionnées à l'article UA-2 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Trottoirs et cheminements auront une largeur minimale de 1,6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Lorsque les conditions techniques sont réunies, le traitement des eaux pluviales par des dispositifs de filtrations est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

Toutefois, la collecte et l'utilisation des eaux pluviales sont recommandées pour les besoins et usages domestiques et professionnels.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
La couleur des câbles apparents en façade devra se rapprocher de celle de la façade.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les antennes devront se situées dans les combles.
Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne sont interdites.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les rues et secteurs de rue construits en ordre continu :

1. A partir de l'alignement, la construction principale doit être édifée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée ; le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ailleurs :

3. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne pourra pas excéder 20 m².
2. L'emprise au sol des constructions à usage de garage ne pourra pas excéder 35 m².

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les rues et secteurs de rue repérés au plan par ce symbole ▼▼▼▼▼▼▼▼, la hauteur à l'égout de toiture de la construction projetée ou remaniée devra être comprise entre les hauteurs des égouts des constructions voisines. Le cas échéant la hauteur devra être conservée.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture sur rue.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
4. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes si celles-ci ont une hauteur maximale supérieure à celle autorisée en UA 10.2.

5. La hauteur hors tout maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres lorsqu'elles sont distincts du bâtiment principal.
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. Toitures :
 - 3.1 La pente de toiture de la construction projetée devra être parallèle à celle de l'une ou l'autre des constructions voisines.
 - 3.2 Dans les secteurs où les constructions sont édifiées en ordre continu, les faîtages des constructions principales devront être parallèles à l'axe des rues.
Pour les parcelles situées à l'angle de plusieurs rues, le faîtage de la construction principale devra être parallèle à au moins une des rues.
 - 3.3 Pour les constructions principales, les matériaux autres que ceux ayant l'aspect de la tuile de couleur terre cuite et de l'ardoise naturelle sont interdits.
 - 3.4 Les panneaux solaires seront autorisés sur le pan arrière de la toiture.
 - 3.5 Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.
 - 3.6 Les toitures plates et toitures terrasses sont interdites.
4. Enduit et coloration de façade :
 - 4.1 Sont interdits les matériaux autres que :
 - les enduits au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle ou autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent ;
 - les enduits peints dans le respect des aspects et couleurs de peintures de façades traditionnelles ;
 - le bardage bois vertical pour les constructions annexes (abris, appentis) et façades secondaires ;
 - les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.
 - 4.2 Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment.
5. Percements :
 - 5.1 Dans les rues et secteurs de rue repérés au plan par ▼▼▼▼▼▼▼▼ : les balcons, terrasses, auvents et loggias sur rue sont interdits.
 - 5.2 Les fenêtres devront être plus hautes que larges, à l'exception des ventilations de combles, baies d'écuries, de caves...
 - 5.3 Les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
 - 5.4 Les encadrements de pierre ou en bois des portes (millésimes, linteaux sculptés...) et des portes de grange devront être conservés.
6. Murs, clôtures et usoirs :
 - 6.1 La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra excéder 1,2 mètres, à l'exception des « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » repérés.

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 6.2 Les clôtures latérales ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi.
- 6.3 Les compteurs d'électricité devront se trouver intégrés dans les façades ou dans la clôture, si elle existe.
- 6.4 Les usoirs existants doivent rester libre de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantations, revêtements de sol traditionnels).

7. Annexes :

- 7.1 Les constructions annexes non accolées doivent être traitées avec le même caractère (matériaux de façade et de toiture) que les constructions principales.
- 7.2 Les abris de jardin pourront être construits en bois.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - Maison individuelle : 2 emplacements
 - studio ou 1 pièce : 1 emplacement
 - logement de 2 à 4 pièces : 1,5 emplacements
 - logement de plus de 4 pièces : 2 emplacements
 - hôtel : 1 emplacement par chambre
 - restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle
 - commerce à la surface de vente inférieure à 90 m² : 1 emplacement pour 30 m²
 - au-delà : 1 emplacement pour 20 m² supplémentaires
 - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
 - bureaux : 1 emplacement pour 15 m²
 - hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits
 - maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
 - artisanat : 1 emplacement pour 50 m²
 - atelier automobile : 1 emplacement pour 50 m²
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. l'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés.
3. Les citernes de combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend de l'habitat, des activités diverses et des équipements collectifs. La zone UB comporte **2 sous-zones** (ou secteurs) :

- **UBa** où s'applique des règles spécifique de constructibilité ;
- **UBb** correspond aux annexes de Rettel en limite de Sierck-les-Bains ;
- **UBc** correspond à une partie du camping.

Les dispositions du PPRi seront appliquées dans les périmètres grisés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir prévu par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. **Les constructions destinées :**
 - . à l'industrie
 - . à l'exploitation agricole ou forestière
4. Les lotissements à usage d'activité.
5. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées sauf en UBc.
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes sauf en UBc
6. **Les habitations légères de loisirs :**
 - . les habitations légères de loisirs sauf en UBc.
 - . les résidences mobiles de loisirs sauf en UBc.
 - . les parcs résidentiels de loisirs sauf en UBc.
7. **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les garages collectifs de caravanes sauf en UBc.
 - . les travaux ayant pour effet de détruire, de déplacer ou de dénaturer un élément remarquable du patrimoine identifié par le P.L.U..

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

8. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
9. Les carrières ou décharges.
10. Dans l'emprise des terrains classés au titre des "trame végétale à conserver ou à créer", les constructions de toute nature ainsi que les dépôts sont interdits.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans l'article UB1 et UB2.
2. Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - c) à condition qu'elles soient harmonieusement intégrées dans le site et qu'elles respectent les lieux et le bâti avoisinants.
3. Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient harmonieusement intégrées dans le site et qu'elles respectent les lieux et le bâti avoisinants (matériaux, implantation, aspect extérieur...).
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB-1 et mentionnées à l'article UB-2 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Trottoirs et cheminements auront une largeur minimale de 1,6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque les conditions techniques sont réunies, le traitement des eaux pluviales par des dispositifs de filtrations est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

Toutefois, la collecte et l'utilisation des eaux pluviales sont recommandées pour les besoins et usages domestiques et professionnels.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les antennes devront se situées dans les combles.
Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation et les garages doivent être implantés dans une bande comprise entre 5 m et 30 m comptés depuis l'alignement.
2. **Dans le secteur UBb**, sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions doit être implantée à 5 mètres minimum du domaine public comptés depuis l'alignement.
3. Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas la règle des paragraphes ci-dessus, l'extension de ces constructions est autorisée.
4. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
5. Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne sont interdites sauf en UBc.
6. Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m depuis l'emprise de la RD61.
7. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
8. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 15 m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les rues et secteurs de rue repérés au plan par ce symbole ▽▽▽▽▽▽▽, la hauteur à l'égout de toiture de la construction projetée ou remaniée devra être comprise entre les

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

hauteurs des égouts des constructions voisines. Le cas échéant la hauteur devra être conservée.

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
4. Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
5. La hauteur maximale des garages et annexes à l'habitation (exemple : remises, abris de jardin...) est fixée à 4 mètres lorsqu'ils sont distincts du bâtiment principal.
6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. Toitures :
 - 3.1 La pente des toitures de la construction projetée devra être comprise entre 25° et 45°.
 - 3.2 Les toitures terrasse sont autorisées dans le cas de toitures végétalisées.
 - 3.3 Sont interdits les matériaux autres que la tuile de couleur terre cuite sauf pour les vérandas, pergolas, toitures végétalisées et panneaux solaires.
4. Façades :
 - 4.1 Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment.
 - 4.2 Sont interdits les matériaux autres que :
 - les enduits au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle ou autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent ;
 - les enduits peints dans le respect des aspects et couleurs de peintures de façades traditionnelles ;
 - le bois, le métal, le verre ;
 - les matériaux translucides et les bardages bois sont autorisés.
 - 4.3 Façades et percements :

Dans les rues et secteurs de rue repérés au plan par ▼▼▼▼▼▼▼ :

 - les balcons, terrasses, auvents et loggias sur rue sont interdits.
 - les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
 - les encadrements de pierre ou en bois des portes de grange devront être conservés.

5. Murs, clôtures et usoirs :
- 5.1 La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra excéder 1,2 mètres.
 - 5.2 Les clôtures latérales ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi.
 - 5.3 Les compteurs d'électricité devront se trouver intégrés dans les façades ou dans la clôture, si elle existe.
 - 5.4 Les usoirs existants doivent rester libre de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantations, revêtements de sol traditionnels).
6. Annexes :
- 6.1 Les constructions annexes non accolées doivent être traitées avec le même caractère (matériaux de façade et de toiture) que les constructions principales.
 - 6.2 Les abris de jardin pourront être construits en bois.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
- | | |
|--|--|
| - Maison individuelle : | 2 emplacements |
| - studio ou 1 pièce : | 1 emplacement |
| - logement de 2 à 4 pièces : | 1,5 emplacements |
| - logement de plus de 4 pièces : | 2 emplacements |
| - hôtel : | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant : | 1 emplacement pour 10 m ² de salle |
| - commerce à la surface de
vente inférieure à 90 m ² : | 1 emplacement pour 30 m ² |
| au-delà : | 1 emplacement pour 20 m ² supplémentaires |
| - salles de cinéma, réunions,
spectacles : | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux : | 1 emplacement pour 15 m ² |
| - hôpital, clinique : | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite : | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat : | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobile : | 1 emplacement pour 50 m ² |
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés, recomposés ou replantés.
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
3. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés.
4. Les citernes de combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UBa : application d'un COS de 0,4.

ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée essentiellement à la vocation d'équipement et services publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir prévu par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. **Les constructions destinées :**
 - . à l'artisanat
 - . à l'industrie
 - . à l'exploitation agricole ou forestière
3. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. **Les habitations légères de loisirs :**
 - . les habitations légères de loisirs.
 - . les résidences mobiles de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs.
5. **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les garages collectifs de caravanes,
6. Carrières ou décharges.
7. Dans l'emprise des terrains classés au titre des "trame végétale à conserver ou à créer", les constructions de toute nature ainsi que les dépôts sont interdits.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas interdites à l'article UE1 et autorisées en UE2.

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage et le fonctionnement des équipements et services publics autorisés dans la zone.
3. Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce, d'hébergement hôtelier, de restauration, de stationnement et à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées aux équipements et services publics autorisés dans la zone.
4. Les installations classées à condition :
 - a) qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Les accès nouveaux sur la RD61 devront être groupés en un accès unique à définir avec les services du Conseil Général.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

Lorsque les conditions techniques sont réunies, le traitement des eaux pluviales par des dispositifs de filtrations est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

Toutefois, la collecte et l'utilisation des eaux pluviales sont recommandées pour les besoins et usages domestiques et professionnels.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. La façade sur rue des constructions doit être implantée à 5 mètres minimum du domaine public.

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

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés, recomposés ou replantés.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les citernes de combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée essentiellement aux activités.

Les dispositions du PPRi seront appliquées dans les périmètres grisés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir prévu par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les lotissements à usage d'habitation.
4. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. **Les habitations légères de loisirs :**
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les résidences mobiles de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
6. **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules usagés susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
 - . les garages collectifs de caravanes.
7. Les dépôts de déchets sont interdits sur l'ensemble des zones libres des parcelles.
5. Les carrières ou décharges.
6. Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans l'article UX-1 et UX-2.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient dans ou accolées à la construction d'activité et destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage de la zone dans la limite de 75 m² de SHON.
3. Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
4. Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la zone.
5. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.
7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX-1 et mentionnées à l'article UX-2 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Trottoirs et cheminements auront une largeur minimale de 1,6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Tout nouvel accès sera interdit sur la nouvelle voie RD64.
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Lorsque les conditions techniques sont réunies, le traitement des eaux pluviales par des dispositifs de filtrations est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

Toutefois, la collecte et l'utilisation des eaux pluviales sont recommandées pour les besoins et usages domestiques et professionnels.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. En dehors des antennes et paraboles spécifiques à l'activité du constructeur, celles-ci ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone :

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Pour les autres bâtiments autorisés dans la zone :

3. La hauteur hors tout de la construction projetée, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
4. Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. Façades :
Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat.
Le blanc pur est à proscrire pour les grandes masses.
Les couleurs vives pourront être admises pour les éléments de petites tailles (menuiseries, portique...).
L'usage du fibrociment en extérieur et les bardages en tôle galvanisée sont interdits.
Les bardages acier pré laqué ou alu anodisé sont autorisés.
4. Toitures :
Les toitures écologiques et les panneaux solaires sont autorisés.
5. Enseignes :
Les enseignes sont considérées comme élément intégré à l'architecture du bâtiment.
Les enseignes pourront être répétées sur un mur bas en limite de propriété ou sur mât et totem.
6. Dépôts et stockage :
Les dépôts de matériaux seront de préférence sur la partie arrière des parcelles par rapport aux voies principales.
Les dépôts visibles doivent être masqués ou intégrés par des aménagements (plantations, merlons végétalisés, éléments bâtis).
7. Clôtures :
En cas de nécessité de sécurité, il sera préféré des clôtures métalliques d'un ton vert sombre, doublées ou non d'une haie. La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.
Les clôtures en plastique ou en ciment sont interdites.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement :	2 emplacements
- hôtel :	1 emplacement par chambre
- restaurant :	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce à la surface de vente inférieure à 90 m ² :	1 emplacement pour 30 m ²
au-delà :	1 emplacement pour 20 m ² supplémentaires
- bureaux :	1 emplacement pour 15 m ²
- artisanat, industrie :	1 emplacement pour 50 m ²

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par el Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
6. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
7. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. 20% au moins de l'unité foncière, en dehors des aires de stationnement et de dégagement, seront traités en espaces verts paysagers comportant au moins un arbre de haute tige pour 100 m².
2. Les dépôts visibles doivent être masqués ou intégrés par des aménagements (plantations, merlons végétalisés, éléments bâtis).
3. Pour les parkings, il sera prévu au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 1AU ne pourra être urbanisée que sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement de zone et aux orientations d'aménagement.

Les articles des sections II et III s'appliquent aux terrains résultant des opérations d'ensemble.

La zone 1AU comporte 1 sous-zone **1AUa** où s'applique des règles spécifique de constructibilité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir prévu par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. **Les constructions destinées :**
 - . à l'industrie
 - . à la fonction d'entrepôt
 - . à l'exploitation agricole ou forestière
4. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées.
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. **Les habitations légères de loisirs :**
 - . les habitations légères de loisirs.
 - . les résidences mobiles de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs.
6. **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les garages collectifs de caravanes.
 - . les travaux ayant pour effet de détruire, de déplacer ou de dénaturer un élément remarquable du patrimoine identifié par le P.L.U..
7. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
8. Les carrières ou décharges.

9. Dans l'emprise des terrains classés au titre des "trame végétale à conserver ou à créer", les constructions de toute nature ainsi que les dépôts sont interdits.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Dans l'ensemble de la zone

I - A condition de ne pas remettre en cause un aménagement cohérent des secteurs de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol non interdites en 1AU1 et autorisées en 1AU2 à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble telles que définies au paragraphe II ci-après et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
 - c) à condition qu'elles soient harmonieusement intégrées dans le site et qu'elles respectent les lieux et le bâti avoisinants notamment pour les constructions à usage d'abris de jardin et de stationnement.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone.
- 1.3 Dans le secteur 1AUa, le nombre de lots créé ne pourra excéder 10 lots. Les constructions principales devront être jumelées ou en bande.

II - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de chacun des secteurs de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation de l'une des opérations d'aménagement ou des opérations de construction suivantes :

- soit de la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur tout ou partie de la présente zone ;
- soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone ;
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou opération de construction sur tout ou partie de la présente zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'adduction d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Trottoirs et cheminements auront une largeur minimale de 1,6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque les conditions techniques sont réunies, le traitement des eaux pluviales par des dispositifs de filtrations est autorisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

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

Toutefois, la collecte et l'utilisation des eaux pluviales sont recommandées pour les besoins et usages domestiques et professionnels.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les antennes devront se situées dans les combles.
Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...), ni aux équipements publics et ouvrages techniques.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
2. L'emprise totale des annexes non accolées à la construction principale édifiées sur un même terrain ne peut excéder - pour les abris de jardin : 15m² ;
- pour les garages : 30 m² par logement.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. La hauteur maximale des garages et annexes à l'habitation (exemple : remises, abris de jardin...) est fixée à 4 mètres lorsqu'ils sont distincts du bâtiment principal.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. Toitures :
 - 3.1 La pente des toitures de la construction projetée devra être comprise entre 25° et 45°.
 - 3.2 Les toitures terrasse sont autorisées dans le cas de toitures végétalisées.
 - 3.3 Sont interdits les matériaux autres que la tuile de couleur terre cuite sauf pour les vérandas, pergolas, toitures végétalisées et panneaux solaires.
4. Façades :
 - 4.1 Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment.
 - 4.2 Sont interdits les matériaux autres que :
 - les enduits au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle ou autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent,
 - les enduits peints dans le respect des aspects et couleurs de peintures de façades traditionnelles ;
 - le bois, le métal, le verre ;
 - les matériaux translucides et les bardages bois sont autorisés.

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.3 Façades et percements :

- les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
- les encadrements de pierre ou en bois des portes de grange devront être conservés.

5. Murs, clôtures et usoirs :

- 5.1 La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra excéder 1,2 mètres.
- 5.2 Les clôtures latérales ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi.
- 5.3 Les compteurs d'électricité devront se trouver intégrés dans les façades ou dans la clôture, si elle existe.
- 5.4 Les usoirs existants doivent rester libre de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantations, revêtements de sol traditionnels).

6. Annexes :

- 6.1 Les constructions annexes non accolées doivent être traitées avec le même caractère (matériaux de façade et de toiture) que les constructions principales.
- 6.2 Les abris de jardin pourront être construits en bois.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - Maison individuelle : 2 emplacements
 - immeuble collectif : 1 emplacement pour 50 m² de SHON
 - hôtel : 1 emplacement par chambre
 - restaurant : 1 emplacement pour 10 m² de salle
 - commerce à la surface de vente inférieure à 90 m² : 1 emplacement pour 30 m²
 - au-delà : 1 emplacement pour 20 m² supplémentaires
 - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
 - bureaux : 1 emplacement pour 15 m²
 - hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits
 - maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
 - artisanat : 1 emplacement pour 50 m²
 - atelier automobile : 1 emplacement pour 50 m²
2. Pour les logements collectifs : l'aménageur devra réaliser sur la voie de l'opération 0,5 emplacement visiteur par tranche de 50 m² de SHON.
3. Pour les opérations d'ensemble de type lotissement : l'aménageur devra réaliser sur la voie de l'opération un emplacement par lot.
4. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

6. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
7. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés, recomposés ou replantés.
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
3. L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés.
4. Les citernes de combustibles à usage domestique visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, actuellement fermée, non équipée destinée à l'urbanisation future.

La zone 2AU comporte 2 sous-zones :

- **2AUe** à vocation future d'équipements collectifs et de services publics ;
- **2AUx** à vocation future d'activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir prévu par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. **Les constructions destinées :**
 - . à l'habitation et leurs dépendances,
 - . à l'hébergement hôtelier, restauration,
 - . aux bureaux, services,
 - . au commerce,
 - . à l'artisanat,
 - . à l'industrie,
 - . à la fonction d'entrepôt,
 - . à l'exploitation agricole ou forestière.
4. **Les lotissements à usage :**
 - . d'habitation,
 - . d'activité.
5. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées,
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. **Les habitations légères de loisirs**
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les résidences mobiles de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs.

7. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les travaux ayant pour effet de détruire, de déplacer ou de dénaturer un élément remarquable du patrimoine identifié par le P.L.U..

8. Les carrières ou décharges.

9. Dans l'emprise des terrains classés au titre des "trame végétale à conserver ou à créer", les constructions de toute nature ainsi que les dépôts sont interdits.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les travaux, installations et aménagements nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.
3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports.
5. Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public.
6. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription

II- Accès

Les accès nouveaux sur la RD61 devront être groupés en un accès unique à définir avec les services du Conseil Général.

Tout nouvel accès sera interdit sur la nouvelle voie RD64.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés, recomposés ou replantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte 1 sous-zone **Aa** inconstructible en raison de son intérêt paysager ou du risque « inondation ».

Les dispositions du PPRi seront appliquées dans les périmètres grisés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir prévu par le Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
2. **Les constructions destinées :**
 - . à l'artisanat
 - . à l'industrie
 - . au stationnement
3. **les lotissements à usage :**
 - . d'habitation
 - . d'activité
4. **Camping et stationnement de caravanes :**
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. **Les habitations légères de loisirs :**
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les résidences mobiles de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
6. **Les travaux, installations et aménagements suivants :**
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les travaux ayant pour effet de détruire, de déplacer ou de dénaturer un élément remarquable du patrimoine identifié par le P.L.U..

7. Dans l'emprise des terrains classés au titre de "trame végétale à conserver ou à créer", les constructions de toute nature ainsi que les dépôts sont interdits.
8. Dans le secteur Aa, toutes les occupations et utilisations n'ont autorisées en A-2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous conditions dans la zone A sauf en secteur Aa :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
2. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité de l'exploitation agricole.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
4. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (gîtes ruraux...) et au commerce (vente de produits à la ferme) à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
5. Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

Sont admis sous conditions dans toute la zone A :

7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
8. Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport ouvertes au public sont autorisées.
9. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
10. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
11. Dans les périmètres de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol devront être conformes au règlement de protection des périmètres de captages d'eau en vigueur.
12. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 et mentionnées à l'article A-2 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur la RD654, la RD61 et la RD64.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Hors zones urbanisées, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD654.
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter le recul de construction de 75m.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

Pour les constructions d'habitation :

3. Toitures :
 - 3.1 La pente des toitures de la construction projetée devra être comprise entre 25° et 45°.
 - 3.2 Les toitures terrasse sont autorisées dans le cas de toitures végétalisées.
 - 3.3 Sont interdits les matériaux autres que la tuile de couleur terre cuite sauf pour les vérandas, pergolas, toitures végétalisées et panneaux solaires.
4. Façades :
 - 4.1 Les couleurs des murs sont celles qui s'harmonisent le mieux avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme couleurs principales du bâtiment.
 - 4.2 Sont interdits les matériaux autres que :
 - les enduits au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle ou autre enduit non pelliculaire d'aspect équivalent,
 - les enduits peints dans le respect des aspects et couleurs de peintures de façades traditionnelles.
 - les matériaux translucides et les bardages bois sont autorisés.
 - 4.3 Façades et percements :
 - les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
 - les encadrements de pierre ou en bois des portes de grange devront être conservés.
5. Murs, clôtures et usoirs :
 - 5.1 La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra excéder 1,2 mètres.
 - 5.2 Les clôtures latérales ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur. Sont interdites les clôtures préfabriquées en ciment ou en agglomérés sans crépi.
 - 5.3 Les compteurs d'électricité devront se trouver intégrés dans les façades ou dans la clôture, si elle existe.
 - 5.4 Les usoirs existants doivent rester libre de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantations, revêtements de sol traditionnels).

6. Annexes :

- 6.1 Les constructions annexes non accolées doivent être traitées avec le même caractère (matériaux de façade et de toiture) que les constructions principales.
- 6.2 Les abris de jardin et les abris pour animaux pourront être construits en bois.

Pour les autres bâtiments autorisés dans la zone :

7. Façades :

- Les constructions en bardage bois seront préférées.
- Les maçonneries devront être enduites.
- Le blanc pur est proscrit.
- Les couleurs vives et brillantes sont interdites.
- Les couleurs des murs sont celles qui permettent la meilleure intégration avec l'environnement immédiat.

8. Toitures : les couleurs de la toiture sont celles qui permettent la meilleure intégration avec l'environnement immédiat.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application du Code de l'Urbanisme, devront être conservés, recomposés ou replantés.
2. Tous les types de déchets devront être stockés soit dans les bâtiments soit dans un enclos constitué par des merlons de terre fortement paysagés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comporte 3 sous-zones :

- **Nc** correspondant aux terrains de camping ;
- **Nf** correspondant à la forêt communale de Rettel ;
- **Nj** correspondant aux zones de jardins - vergers autorisant les abris de jardin et les abris pour animaux.

Les dispositions du PPRi seront appliquées dans les périmètres grisés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir prévu par le Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.
2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. Dans l'emprise des terrains classés au titre de "trame végétale à conserver ou à créer", les constructions de toute nature ainsi que les dépôts sont interdits sauf exception en secteur Nj pour les abris de jardin et les abris pour animaux.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Dans le secteur Nc :

- 1.1 Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- 1.2 . Les habitations légères de loisirs
. Les résidences mobiles de loisirs
. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.3 Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2. Dans le secteur Nf :

2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.

2.2 Les abris de chasse.

3. Dans le secteur Nj :

3.1 Les constructions à usage d'abris de jardin à condition qu'elles soient harmonieusement intégrées dans le site et qu'elles respectent les lieux et le bâti avoisinants (matériaux, implantation, aspect extérieur...).

3.2 Les abris pour animaux à condition qu'ils n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

4. Dans toute la zone N :

4.1 L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes et sans changement d'affectation lorsqu'elles ne sont pas autorisées aux articles N-1 et N-2.

4.2 **Dans la partie grisée des documents graphiques**, les constructions et installations relatives à l'utilisation de la voie d'eau, les infrastructures de plaisance et sports nautiques, les activités terrestres comme les pistes cyclables sur berges.

4.3 Les installations classées pour les activités autorisées dans la zone.

4.4 Les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et de sport ouvertes au public sont autorisées.

4.5 Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

4.6 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

4.7 Dans les périmètres de captage d'eau potable, les occupations et utilisations du sol devront être conformes au règlement de protection des périmètres de captages d'eau en vigueur.

4.8 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-1 et mentionnées à l'article N-2 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables.
3. Aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur la RD654 et la RD61.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, avec un minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

2. Hors zones urbanisées, les constructions ou installations doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD654.
Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter le recul de construction de 75m.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 15 m².
2. L'emprise au sol des abris de chasse et des abris pour animaux ne devront pas excéder 30 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur hors tout maximale des abris des abris et des abris pour animaux de jardin est fixée à 4 mètres.
2. La hauteur hors tout maximale des abris de chasse est fixée à 6 mètres.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- COMMUNE DE RETTEL -
REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Les éléments paysagers repérés au plan comme « Eléments remarquables du patrimoine à protéger » (type calvaire, fontaine, arbres isolés..) ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.
3. Les constructions doivent être traitées harmonieusement et par souci d'intégration avec les lieux avoisinants.
4. Les constructions érigées avec des matériaux de fortune sont interdites. L'usage du fibrociment en extérieur est interdit.
5. Abris de chasse : Les façades seront recouvertes de bardage bois.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les éléments paysagers repérés au plan  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application par le Code de l'Urbanisme, devront être conservés, recomposés ou replantés.
Toutefois en secteur Nj, les abris de jardin et abris pour animaux seront admis.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

A N N E X E

REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS