



Département de la Meurthe-et-Moselle  
Communauté de Communes Meurthe, Mortagne, Moselle

## COMMUNE DE BAYON

### Plan Local d'Urbanisme

# 05 – Règlement

|                                     |        |            |
|-------------------------------------|--------|------------|
| Approbation du PLU                  | DCM    | 02/03/2015 |
| Approbation de la MS n°1            | DCM    | 06/06/2017 |
| Approbation de la MS n°2            | DCM    | 13/05/2019 |
| Approbation de la MS n°3            | DCM    | 15/09/2021 |
| Prescription de la modification n°4 | arrêté | 15/07/2024 |
| Approbation de la modification n°4  | DCM    | 09/07/2025 |

### Modification n°4 du PLU

**Dossier approuvé par DCC le 09/07/2025**  
**Version avec annotations précisant les modifications**

---

Date de référence : juillet 2025

---

**REGLEMENT DU P.L.U.**

**I - DISPOSITIONS GENERALES**

**p 3**

- 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**

**p 10**

- Dispositions applicables à la zone UA.....p 11
- Dispositions applicables à la zone UB.....p 21
- Dispositions applicables à la zone UC.....p 29
- Dispositions applicables à la zone UD.....p 37
- Dispositions applicables à la zone UE.....p 44
- Dispositions applicables à la zone UX.....p 50

**III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

**p 56**

- Dispositions applicables à la zone 1 AU.....p 55
- Dispositions applicables à la zone 2 AU .....p 65
- Dispositions applicables à la zone 2 AUX.....p 71

**IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.**

**p 76**

- Dispositions applicables à la zone A.....p 77

**V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**p83**

- Dispositions applicables à la zone N.....p 84

**ANNEXES**

**p 90**

# **I- DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bayon délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 et le plan de zonage à l'échelle de 1/2000, par tirets entrecoupé de croix.

## **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu
2. Les règles d'ordre public définies par les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous demeurent applicables.

*L'article R111-2, Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

*L'article R111-4, Modifié par Décret n°2007-18 du 5 Janvier 2007 – art. 1*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*L'article R111-15, Modifié par Décret n°2007-18 du 5 Janvier 2007 – art. 1*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*L'article R111-21, Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1*

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

3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4. Article L.111-7 : il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière

5. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu:

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 à L313-2-1 ;

2. Les zones d'aménagement concerté ;

3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants. L'article L430-1 a été *Abrogé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005*

*La disposition n'a pas été reprise par l'article R.421-28 relatif au champ d'application du permis de démolir*

6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L126-1 du code rural;

8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;

9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L.321-1 et L.334-1 du code minier;

10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;

12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;

13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;

14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

16. Le report des secteurs concernés par les dépassements de coefficient d'occupation des sols ;

17. Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial ;

18. Les secteurs concernés par un dépassement des règles d'urbanisme pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique ;

19. Les périmètres dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas.

## 6. Délivrance du permis de construire

### L'Article L421-1

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

## 7. Règlement du PLU et règlement des lotissements

L'Article L442-9, *modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240 :*

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

*NOTA: Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement*

L'Article L442-14, *modifié par ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2 :*

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

*NOTA: Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011, article 5, ces dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2012. Ils s'appliquent aux déclarations préalables et aux demandes de permis de construire déposées à compter de cette entrée en vigueur. Le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 a fixé cette date au 1er mars 2012.*

8. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre et démolis volontairement depuis moins de dix ans :

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolis depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. ».

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

#### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, des commerces ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes sont édifiées pour la plupart en ordre continu. Cette zone correspond au centre aggloméré traditionnel de BAYON. Les caractéristiques urbanistiques essentielles (densité des constructions, implantation des constructions en ordre continu et souvent en alignement) et architecturales (volumétrie, façades, proportion des façades et des couvertures, couleurs) sont à préserver et à valoriser.

☞ **La zone UB**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, des commerces ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont édifiées soit en section d'ordre continu, soit en section d'ordre discontinu. Cette zone correspond aux axes majeurs de développement de Bayon, principalement urbanisés à partir du début du XX -ème siècle.

Il s'agit d'une zone comportant un habitat mixte de collectifs bas et d'individuels groupés ou discontinus, accompagnés de commerces et services de proximité.

☞ **La zone UC**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat, des commerces ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont édifiées pour la plupart en ordre discontinu. Cette zone correspond aux extensions de la commune, de la seconde moitié du XXème siècle, à nos jours.

☞ **La zone UD**

Il s'agit d'une Zone Urbaine aux pourtours de l'église. Son caractère est à préserver pour une valorisation du patrimoine. Il convient en effet de protéger ce secteur d'une urbanisation dense afin d'en conserver le caractère actuel.

☞ **La zone UE**

Il s'agit d'une Zone Urbaine réservée aux équipements et services publics, quel que soit leur mode de gestion, publique ou privé, assurant une fonction collective (administration, sécurité, santé, éducation, culturel, sportif, sociaux...)

☞ **La zone UX**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement des activités industrielles, artisanales et commerciales.

## **2 - LES ZONES A URBANISER "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 Durables, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 Durables, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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.

### **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux commerces ainsi qu'aux services et activités diverses. Il s'agit d'une zone destinée à l'extension du village. Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou, de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

### **La zone 2 AUX**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement aux activités industrielles, artisanales, de services, de bureaux et commerciales. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation après modification, révision simplifiée ou révision du P.L.U. Cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou, de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

## **3 - LES ZONES AGRICOLES "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.

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

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles de culture ou d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

## **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.

En zone N peut être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

... sous-secteurs sont classés en Np. Ils correspondent à des sites de nature à préserver de toute occupation

... sous-secteurs sont classés en Nj, ils correspondent à des zones de jardins.

... sous-secteurs sont classés en Nv, ils correspondent à des zones de vergers.

... sous-secteurs sont classés en Ne, ils correspondent à des zones d'équipements collectifs

... sous-secteurs sont classés en NI, ils correspondent à des zones de loisirs (sports, détente, camping, caravanage ...).

-----

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, s'il y a lieu.

Le plan comporte également, s'il y a lieu, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).



#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1-9 du code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

#### **ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996, dont la révision a été approuvée le 27 novembre 2009 et à effet à compter du 22 décembre 2009 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible.

#### **ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologie de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.544, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

##### **1) Modalité de consultation du SRA**

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régionale de l'Archéologie) sont régies par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique.

En application des articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1er du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quel ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du patrimoine.

## **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 1 du règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

1. ~~L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.~~
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1. Sont interdits

- 1.1 Les abris de pêche ou de chasse
- 1.2 Les caravanes isolées
- 1.3 Les terrains aménagés pour le camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs
- 1.5 Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.6 Les installations et travaux divers suivants:
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.7 Les carrières ou décharges
- 1.8 Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.9 Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

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

##### **2.1. Les installations et travaux divers** suivant :

- les aires de jeux et de sports, à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les aires de stationnement (à partir de 10 places de stationnement) à condition qu'elles soient ouvertes au public
- ~~les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient de moins de 100 m<sup>2</sup> et moins de 2 mètres de dénivelé~~
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL-

### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Voirie

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

~~3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple) :  
- Pour les voiries principales, une largeur de 1,80 mètres sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.  
- Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, d'une largeur minimum de 4 mètres, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.~~

3.1.2. Les voies nouvelles, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile devront :  
- Pour les voies à double sens avoir une emprise minimum de 5m  
- Pour les voies à sens unique avoir une emprise minimum de 3m50  
Il peut être ponctuellement dérogé à cette règle si il est réalisé un aménagement de sécurité permettant une circulation réglementée des véhicules (par exemple un rétrécissement de chaussée avec signalisation de priorité de circulation)

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

~~3.1.4. Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise~~

3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### 3.2 Accès

3.2.1. 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.

3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire se peut.

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

## **4.2 Assainissement**

### **4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

### **4.2.2. Eaux pluviales**

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

~~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, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

~~La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.~~

## **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

## **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite:**

- du plan d'alignement approuvé
- de l'alignement des voies automobiles
- du recul d'alignement indiqué au plan

**6.2. Dans les alignements de façades repérés au plan par ce symbole : ^^^^^^^^^^^^^^^^^**

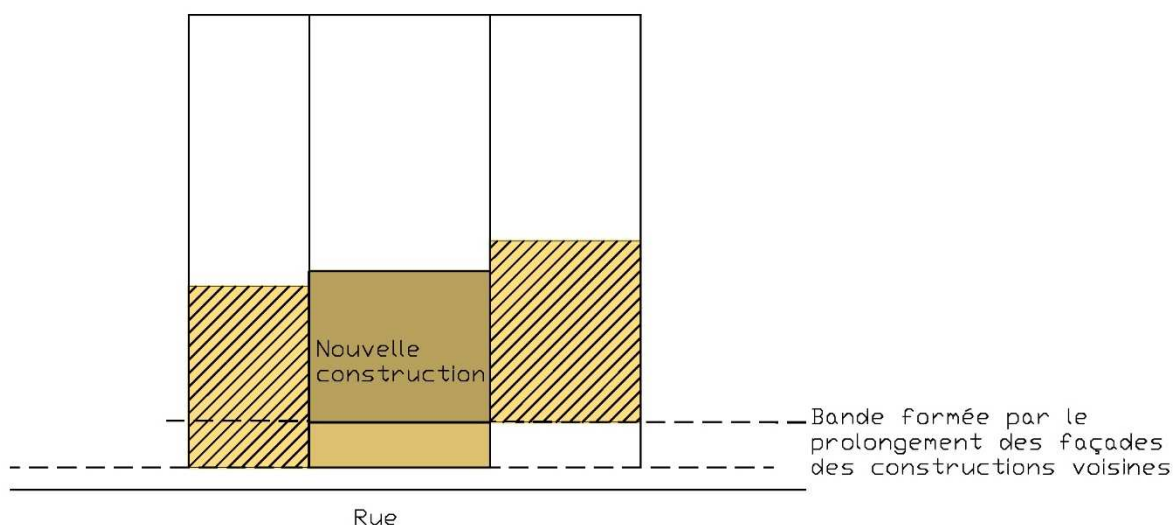
6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée:

- à l'existant
- dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.



**6.2.3. Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature. Toutes autres occupations et utilisations sont interdites.**

6.2.3. Entre l'alignement de voies et l'alignement de façades, au-dessus du niveau du sol, sont uniquement autorisés :

- les trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines, mobilier urbain et autres constructions de même nature.

- les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade

Toutes autres occupations et utilisations sont interdites.

6.2.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 10.

6.2.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

**6.2.6. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.**

6.2.6. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

6.2.7. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.2.8. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

#### ARTICLE UA 7 :

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

##### ~~7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera~~

~~- soit la construction est en limite séparative,~~

~~- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.~~

7.1 Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :

- soit en limites séparatives

- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade

- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

##### 7.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole

: / / / / / / / / / / / / / / / /

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à **3 mètres**.

7.2.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière seront :

- soit en limite séparative,

- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.

##### ~~7.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

7.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

##### ~~7.4. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés~~

~~- soit en limite séparative,~~

~~- soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

7.4. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limites séparatives

- soit en recul des limites séparatives

### ARTICLE UA 8 :

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

### ARTICLE UA 9 :

## EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

## ARTICLE UA 10 :

## HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**10.1** La hauteur absolue de toutes constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture, au droit de l'implantation de la façade sur rue.

10.1 La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

**10.2** Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole :

L'éqout de toiture devra se situer soit :

- a) à l'existant  
b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins dans la bande formée par le prolongement des égouts de toiture des constructions voisines les plus proches.

**10.3** Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade sur rue.

**10.4** Pour les constructions annexes, la hauteur maximale autorisée hors tout est de 4,50m mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

**10.5** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.5 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

**10.6** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UA 11 :

## ASPECT EXTERIEUR

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*



11.1. Les travaux d'extension ou de rénovation **touchant des constructions et éléments de patrimoine architectural** identifiées aux documents graphiques comme éléments à préserver, devront prendre connaissance des recommandations reportées en annexe du présent règlement.

**11.2 Dessin général de la façade sur la rue principale** dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole: /~~~~~\

11.2.1 Les façades du village sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

11.2.2 Pour les façades sur rue, les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf pour les fenêtres d'attique. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises (rapprochement de deux fenêtres, etc.).

11.2.3 Les saillies de balcons sont interdites **sur rue**.

11.2.4 Les retraits de façades d'un étage sur l'autre sont interdits **sur rue**.

### 11.3. Toitures - Volumes

**Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole:**  
/~~~~~\

**11.3.1 Le faitage est placé parallèlement à la rue.**

**11.3.2 La toiture est en principe à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).**

**11.3.3 Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière.**

11.3.4 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.3.5 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons terre cuite rouge.

L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

**11.3.6 La pente des toitures doit être comprise entre 27° et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faitage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant.**

11.3.6 La construction principale (en opposition aux annexes) aura une toiture dont le faitage principal sera parallèle à la rue et dont les pentes seront comprises entre 27° et 33°. Une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine, pour ramener ce faitage dans l'alignement général ou pour des extensions de bâti existant.

30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse.

Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente.

**Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole /~~~~~\**

11.3.7 La pente des toitures doit être inférieure à 33°. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

#### 11.4. Enduit et coloration de façade

11.4.1 Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.

A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.

11.4.1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

#### 11.5. Huisseries

- La couleur blanc pur est interdite pour les huisseries
- Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.
- Les persiennes existantes (volets battants en bois à lames horizontales ajourées et persiennes repliables métalliques ou en bois) devront être maintenues et/ou restaurées.
- Les portes de grange voûtées doivent être conservées.
- Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées au plan par le symbole : ^^^^^^^^^^^^^, les huisseries, quels que soient leurs modèles, resteront posées en ménageant un tableau.

#### 11.6. Clôtures

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au-delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses, ...

#### 11.7. Par ailleurs

11.7.1 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.7.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

#### ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

---

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de **250 mètres de rayon**.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

- 12.3.** Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.
- 12.4** Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.
- 12.5** Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.
- 12.6** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

- 13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales.  
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.  
Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

**13.2** Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

**13.3** Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

**13.4.** Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

**13.5.** Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Néant.

#### **ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE UA 16 :  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## 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

La zone UB comporte des sous-zones UBi qui correspondent à des secteurs soumis aux risques d'inondations de la Moselle ou de l'Euron. Ces secteurs sont soumis à limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est également concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

1. ~~L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.~~
1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### 1. Sont interdits

- 1.1. Les abris : de pêche ou de chasse
- 1.2. Les caravanes isolées
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs
- 1.5. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.6. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.7. Les carrières ou décharges
- 1.8. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.9. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

## ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1. Dans le secteur UBi-m, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif à condition :**  
- que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à la cote minimale IGN de 245,60 mètres.

**2.2. Dans le secteur UBi-e, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif à condition :**  
- que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à la cote minimale IGN de 247 mètres.

2.1. Dans le secteur UBi-m, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif à condition :  
- que la ou les constructions projetées respectent les dispositions inscrite dans le PPRI

2.2. Dans le secteur UBi-e, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif à condition :  
- que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à la cote minimale IGN de 247 mètres.

**2.3. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt à conditions :**  
- qu'elles soient des extensions des constructions, à destination d'industrie et d'entrepôt, existantes

**2.4. Les installations et travaux divers suivant :**

- les aires de jeux et de sports, à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les aires de stationnement (à partir de 10 places de stationnement) à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient de moins de 100 m<sup>2</sup> et moins de 2 mètres de dénivelé
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

## SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Voirie

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

3.1.2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple).

Pour les voiries principales, une largeur de 1.80 mètres sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.

Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, d'une largeur minimum de 4m, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.

3.1.3. Les voies nouvelles, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile devront :  
- Pour les voies à double sens avoir une emprise minimum de 5m  
- Pour les voies à sens unique avoir une emprise minimum de 3m50  
Il peut être ponctuellement dérogé à cette règle si il est réalisé un aménagement de

sécurité permettant une circulation règlementée des véhicules (par exemple un rétrécissement de chaussée avec signalisation de priorité de circulation)

- 3.1.2. **Les voies nouvelles en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

~~3.1.4. Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise~~

- 3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

### **3.2 Accès**

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- 3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire se peut.

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques

d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

~~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, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

~~La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.~~

#### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

~~6.1. Pour les unités foncières concernées par une bande d'implantation obligatoire des constructions indiquée au plan de zonage, les nouvelles constructions y seront édifiées en totalité, y compris annexes et dépendances.~~

6.1. Pour les unités foncières concernées par une bande d'implantation obligatoire des constructions indiquée au plan de zonage, les nouvelles constructions **principales** y seront édifiées en totalité, **les annexes et dépendances sont exemptées de cette règle.**

~~6.2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à 3 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.~~

6.2. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à 3 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. **Cette distance est portée à 5 mètres minimum pour la façade sur rue du garage.**  
**Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade**

6.3. Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

6.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.



~~6.6. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

6.6 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

6.7. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.8. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

#### ARTICLE UB 7 :

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera :~~

~~- soit en limite séparative,~~

~~- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.~~

7.1 Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :

- soit en limites séparatives

- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade

- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limites séparatives

- soit en recul des limites séparatives

#### ARTICLE UB 8 :

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

#### ARTICLE UB 9 :

##### EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la surface des terrains se rapportant à la zone UB.

- 9.2. Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois.
- 9.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 9.4. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1** La hauteur de toutes constructions est limitée à **10 mètres** à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée **à partir du terrain naturel** avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, **au droit du point le plus haut du polygone d'implantation**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

- 10.1 La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

**10.2** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- 10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

- 10.3 Pour les constructions annexes, la hauteur maximale autorisée hors tout est de 4,50m mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

- 11.1. Les travaux d'extension ou de rénovation **touchant des constructions et éléments de patrimoine architectural** identifiées aux documents graphiques comme éléments à préserver, devront prendre connaissance des recommandations reportées en annexe du présent règlement.

### 11.2. Toitures - Volumes

- 11.2.1. Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne.

11.2.2. Les pentes de toitures seront inférieures à 32 degrés.

11.2.3. Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun, gris, ardoise.

11.2.4. L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

### **11.3. Enduits et coloration des façades**

~~11.3.1 Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.~~

~~A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris est choisi en fonction de l'environnement.~~

~~11.3.2. Sont interdites les copies de modèles étrangers à la région.~~

11.3.3. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que **moellons**, briques creuses, agglomérés, parpaings,...

### **11.4 Clôtures**

~~Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses, ...~~

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre **de 250 mètres de rayon**.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.

12.4. Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.5. Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

- 12.6** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

~~**13.1.** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...~~

- 13.1** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales.  
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.  
Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

~~**13.2** Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.~~

~~**13.3** Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.~~

~~**13.4.** Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.~~

~~**13.5.** Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.~~

### **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Néant.

#### **ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

#### **ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## ZONE UC

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

La zone UC comporte des sous-zones UCi qui correspondent à des secteurs soumis aux risques d'inondations de la Moselle ou de l'Euron. Ces secteurs sont soumis à limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est également concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.

1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

#### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les abris de pêche ou de chasse
- 1.2. Les caravanes isolées
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes et les garages collectifs de caravanes
- 1.4. Les habitations légères de loisirs
- 1.5. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.6. Les installations et travaux divers suivants:
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.7. Les carrières ou décharges
- 1.8. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet
- 1.9. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

## ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1.** Dans le secteur UCi-e, les constructions à destination **d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, de service public ou d'intérêt collectif** à condition :

- que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à la cote minimale IGN de **247 mètres**.

**2.2.** Dans le secteur UCi-m, les constructions à destination **d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, de service public ou d'intérêt collectif** à condition :

- que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à la cote minimale IGN de **245,60 mètres**.

2.1. Dans le secteur UCi-m, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif à condition :

- que la ou les constructions projetées respectent les dispositions inscrite dans le PPRi

2.2. Dans le secteur UCi-e, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif à condition :

- que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à la cote minimale IGN de 247 mètres.

**2.3.** Les constructions à destination **d'industrie et d'entrepôt** à conditions :

- qu'elles soient des extensions des constructions, à destination d'industrie et d'entrepôt, existantes

**2.4. Les installations et travaux divers** suivant :

- les aires de jeux et de sports, à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les aires de stationnement (à partir de 10 places de stationnement) à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient de moins de 100 m<sup>2</sup> et moins de 2 mètres de dénivelé
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Voirie

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

**3.1.2.** Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple).

Pour les voiries principales, une largeur de 1.80 mètres sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.

Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, d'une largeur minimum de 4m, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre.

3.1.4. Les voies nouvelles, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile devront :

- Pour les voies à double sens avoir une emprise minimum de 5m
- Pour les voies à sens unique avoir une emprise minimum de 3m50

Il peut être ponctuellement dérogé à cette règle si il est réalisé un aménagement de sécurité permettant une circulation règlementée des véhicules (par exemple un rétrécissement de chaussée avec signalisation de priorité de circulation)

- 3.1.3. **Les voies nouvelles en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

**3.1.4. Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton** doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise

- 3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

### **3.2 Accès**

- 3.2.1. 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.

- 3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**3.2.3. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire se peut.**

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

~~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, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

~~La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.~~

#### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescriptions

### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1. Pour les unités foncières concernées par une bande d'implantation obligatoire des constructions indiquée au plan de zonage, les nouvelles constructions principales y seront édifiées en totalité, les annexes et dépendances sont exemptées de cette règle.

~~6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, la façade sur rue de la construction devra être implantée à 3 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. Cette distance est portée à 5 mètres minimum pour la façade sur rue du garage.~~

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, devra être implantée à 3 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer. Cette distance est portée à 5 mètres minimum pour la façade sur rue du garage.

~~Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade~~

- 6.2. Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la façade sur rue de la nouvelle construction dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existantes les plus proches.

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

- 6.4. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

~~6.5. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~



- 6.5 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**
- 6.6. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.7. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

#### **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

~~7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera~~  
~~soit en limite séparative,~~  
~~soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

- 7.1 Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
- soit en limites séparatives
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

- 7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**
- 7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limites séparatives
  - soit en recul des limites séparatives

#### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

#### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

---

- 9.1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder **50 %** de la surface des terrains se rapportant à la zone UC.
- 9.2. Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois.

- 9.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 9.4. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

#### ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

~~10.1 La hauteur de toutes constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée au point le plus haut du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc. ...~~

- 10.1 La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.  
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

~~10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

- 10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

- 10.3 Pour les constructions annexes, la hauteur maximale autorisée hors tout est de **4,50 mètres** mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.
- 10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

- 11.1. Les travaux d'extension ou de rénovation **touchant des constructions et éléments de patrimoine architectural** identifiées aux documents graphiques comme éléments à préserver, devront prendre connaissance des recommandations reportées en annexe du présent règlement.

##### 11.2. Toitures - Volumes

11.2.1 Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne.

11.2.2 Les pentes de toitures seront inférieures à 32 degrés.

11.2.3 L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

11.2.4 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun, gris, ardoise.

Sont interdits en couverture notamment la tôle ondulée ou le papier goudronné pour les constructions à usage d'habitation.

### 11.3. Enduits et coloration des façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

### 11.4 Clôtures

11.4.1 Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.

11.4.2 Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au-delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non-occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses,...

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.

12.4. Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.5. Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

12.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillbotis, ...

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales.  
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.  
Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

~~13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.~~

~~13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.~~

~~13.4. Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.~~

~~13.5. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 1000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.~~

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL'

#### ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

#### ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

#### ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

## ZONE UD

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 concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone est concernée par les débordements de la Moselle, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescription.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

1. ~~L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.~~
1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ~~1.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article UD 2.~~
- 1.2. Le stationnement de véhicules
- 1.3. Les abris : ~~de jardin~~, de pêche, de chasse
- 1.4. Les caravanes isolées
- 1.5. Les terrains aménagés pour le camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.8. Les installations classées
- 1.9. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau
- 1.10. Toute nouvelle construction à la fonction d'entrepôt, à l'industrie, à l'exploitation agricole

**ARTICLE UD 2 :  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

**2.1. Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière à condition :**

- qu'il s'agisse soit :

- d'une reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- de travaux d'amélioration ou de transformations sans création de surface de plancher supplémentaire
- de changements d'affectation ne portant pas sur plus de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes
- d'extensions n'entraînant pas une augmentation de plus de 10 % de la surface de plancher des constructions existantes

**2.2. Les installations et travaux divers à condition :**

- qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

**2.3. Les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif, à condition :**

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UD 3 :  
ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1 Voirie**

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

Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

**3.2 Accès**

3.2.1. 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.

3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE UD 4 :  
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

**4.2 Assainissement**

**4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

#### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

### **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1.** Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :
  - Du plan d'alignement approuvé
  - De l'alignement des voies automobiles
  - Du recul d'alignement indiqué au plan
- 6.2.** Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.3.** En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

~~6.4. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

6.5. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.6. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

#### **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

~~7.1 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction (balcon non compris) sera soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

7.1 Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :  
- soit en limites séparatives  
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade  
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés  
- soit en limites séparatives  
- soit en recul des limites séparatives

#### **ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

#### **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---



**10.1.** La hauteur de toutes constructions est limitée à **8 mètres** à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée **à partir du terrain naturel** avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, **au droit du point le plus haut du polygone d'implantation**, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc. ...

- 10.1 La hauteur du volume projeté doit être dans le prolongement du volume principal ou inférieur à celui-ci. Il ne sera pas autorisé de dépassement du volume principal sauf pour les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

**10.2.** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- 10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité**.

**10.3.** Pour les constructions annexes, la hauteur maximale autorisée hors tout est de **4,50m** mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

**10.4.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

**11.1.** Les travaux d'extension ou de rénovation **touchant des constructions et éléments de patrimoine architectural** identifiés aux documents graphiques comme éléments à préserver, devront prendre connaissance des recommandations reportées en annexe du présent règlement.

**11.2** Pour les façades sur rue, les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf pour les fenêtres d'attique. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises (rapprochement de deux fenêtres, etc).

### **11.3. Toitures - Volumes**

11.3.1 Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.3.2 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun, gris, ardoise.  
Sont interdits en couverture notamment la tôle ondulée ou le papier goudronné pour les constructions à usage d'habitation.

L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

11.3.3 La pente des toitures doit être inférieure à 33°. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

#### 11.4. Enduit et coloration de façade

11.4.1 Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.

~~A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.~~

11.4.1. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

#### 11.5. Huisseries

- La couleur blanc pur est interdite pour les huisseries
- Les caissons de volet roulant visibles du domaine public sont interdits.
- Les persiennes existantes (volets battants en bois à lames horizontales ajourées et persiennes repliables métalliques ou en bois) devront être maintenues et/ou restaurées.

#### 11.6. Par ailleurs

11.6.1 Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.6.2 Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - E.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

### ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, avec au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.

12.4. Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.5. Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une

superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

- 12.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

#### **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

~~13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...~~

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales.  
Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.  
Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

~~13.2 Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.~~

~~13.3 Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.~~

~~13.4. Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.~~

~~13.5. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 2000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives.~~

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Pas de prescription.

##### **ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

##### **ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## 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 concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1. Sont interdits**

- 1.1. Les abris : de pêche ou de chasse
- 1.2. Les caravanes isolées
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes. et les garages collectifs de caravanes.
- 1.4. Les habitations légères de loisirs
- 1.5. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.6. Les installations et travaux divers suivants:
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.7. Les carrières ou décharges
- 1.8. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.9. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.
- 1.10. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau
- 1.11. Toute nouvelle construction destinées à l'habitat sauf celles visées à l'article 2, à la fonction d'entrepôt, à l'industrie, à l'exploitation agricole

## ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

---

- 2.1. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...), à la condition qu'ils soient destinés :
- soit aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisé dans la zone,
  - soit à l'hébergement des usagers de l'équipement collectif lorsque la nature, l'objet ou les conditions de fonctionnement du service public suppose un hébergement à proximité,

## SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Voirie

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

~~3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise.~~

3.1.2. Les voies nouvelles, à créer ou à modifier ouvertes à la circulation automobile devront :

- Pour les voies à double sens avoir une emprise minimum de 5m
- Pour les voies à sens unique avoir une emprise minimum de 3m50

Il peut être ponctuellement dérogé à cette règle si il est réalisé un aménagement de sécurité permettant une circulation règlementée des véhicules (par exemple un rétrécissement de chaussée avec signalisation de priorité de circulation)

~~3.1.3. Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise~~

- 3.1.4. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### 3.2 Accès

- 3.2.1. 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.

- 3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

#### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### 4.2.2. Eaux pluviales

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

#### 4.3 Electricité - téléphone - télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

#### 4.4 Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

**6.2.** Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite.

**6.3** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

**ARTICLE UE 7 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

~~7.1~~ Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction (balcon non compris) sera  
~~soit en limite séparative,~~  
~~soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative.~~ Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.

- 7.1 les constructions ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limites séparatives
  - soit en recul des limites séparatives

~~7.2.~~ Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- 7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

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

---

Néant.

**ARTICLE UE 9 :  
EMPRISE AU SOL**

---

Néant.

**ARTICLE UE 10 :  
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

~~10.1.~~ La hauteur de toutes constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc. ...

- 10.1 La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

~~10.2.~~ Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

- 10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

**ARTICLE UE 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés avec au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre **de 250 mètres de rayon**.

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.

12.4. Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.5. Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

12.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales.  
Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

**13.2** Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

**13.3** Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.



**13.4.** Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

**13.5.** Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie de l'aire excède 2000 m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.

### SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE14 :

##### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

#### ARTICLE UE 15 :

##### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

#### ARTICLE UE 16 :

##### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

## 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 comprend **un secteur UXi** est concernée par les inondations de la Moselle ou de l'Euron, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. **L'unique secteur UX au nord de la commune est d'ailleurs classé UXi, étant concerné par le risque d'inondation.**

Cette zone est également concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Rappel :

- ~~1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.~~
1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'exploitation agricole
- 1.2. Les abris: de jardin de pêche de chasse
- 1.3. Les caravanes isolées
- 1.4. Les terrains aménagés pour le camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes. et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les habitations légères de loisirs
- 1.6. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.7. Les carrières ou décharges
- 1.8. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

#### ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. **Les constructions à usage d'habitation et les annexes** à conditions :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)
  - qu'elles soient édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.
- 2.2. **Dans le sous-secteur UXi, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif** à condition :

- que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à la cote minimale IGN de **245,60** mètres.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Voirie

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie ouverte à la circulation publique (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple).  
  
Pour les toutes les voiries, une largeur de 1.80 mètres sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.  
  
De plus, les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.
- 3.1.3. **Les voies nouvelles en impasse** ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.
- 3.1.4. **Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton** doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise
- 3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### 3.2 Accès

- 3.2.1. 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.
- 3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- 3.2.3. Les accès sur les Routes Départementales doivent prendre en considération le type d'activité et le trafic généré afin de préserver la sécurité et la fluidité.

### ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

#### 4.2 Assainissement

##### **4.2.1. Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

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

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.

#### **4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

#### **4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- 6.1.** Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.  
Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport axe des voies départementales, de 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées RGC, de 100 mètres par rapport à l'axe des routes express et à 21 mètres minimum de l'axe d'une voie départementale.
- 6.2.** Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.3.** Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

6.4. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

~~6.5. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

6.5 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

6.6. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.7. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

#### ARTICLE UX 7 :

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

~~7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction (balcon non compris) sera~~  
~~soit en limite séparative,~~  
~~soit à 5 mètres minimum de cette limite séparative.~~

7.1 Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :  
- soit en limites séparatives  
- soit à 5 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade  
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

~~7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés~~  
~~soit en limite séparative,~~  
~~soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés  
- soit en limites séparatives  
- soit en recul des limites séparatives

#### ARTICLE UX 8 :

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

## ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. Une emprise plus forte sera autorisée dans le cas de modification ou extension de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur les constructions existantes ainsi que pour les édifices publics, tels que les réservoirs et installations de même nature. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois.

## ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

~~10.1. La hauteur de toutes constructions nouvelle est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.~~

- 10.1 La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.  
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

~~10.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

- 10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

## ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

- 11.1. Les façades des constructions en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- 11.2 L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.
- ~~11.3. Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non-occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses, ...~~
- ~~11.4. Les teintes trop claires, vives ou criardes seront interdites si elles représentent une proportion dominante de la construction~~

- 11.5. Les ouvrages annexes, coffrets techniques, les installations destinées à recueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieurs, ne pourront être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

#### **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

---

- 12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées:
- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
  - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- 12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.
- 13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.
- 13.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 13.4. Les dépôts de matériaux et d'objets de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage doivent être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies d'essences locales).

### **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'Occupation DU SOL (C.O.S)**

---

Néant.

#### **ARTICLE UX 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

#### **ARTICLE UX 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## **III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A 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

Cette zone est concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

**Cette zone est composée de 2 secteurs : 1AU et 1AUa. Leur distinction tient de leur localisation et de leur date d'ouverture à l'urbanisation.**

#### Rappel :

- ~~1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.~~
1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

#### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. **Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.**
- 1.2. Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- 1.3. Les abris : de pêche ou de chasse
- 1.4. Les caravanes isolées
- 1.5. Les terrains aménagés pour le camping et caravanage ainsi que les terrains destinés à la réception des caravanes, et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs
- 1.8. Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.9. Les carrières ou décharges
- 1.10. Les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet.
- 1.11. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau
- 1.12. **Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt**

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

Rappel : En secteur 1AU, les constructions devront respecter les principes décrits dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pièce intégrée dans le dossier de PLU.

### ~~2.1. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt à conditions :~~

~~qu'elles soient des extensions des constructions, à destination d'industrie et d'entrepôt, existantes~~

### 2.1. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt à conditions :

- que leur surface ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>,
- qu'elles n'engendrent pas une augmentation significative des nuisances (sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.

### 2.2. Les installations et travaux divers suivant :

- les aires de jeux et de sports, à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les aires de stationnement (à partir de 10 places de stationnement) à condition qu'elles soient ouvertes au public
- ~~les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient de moins de 100 m<sup>2</sup> et moins de 2 mètres de dénivelé~~
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone)

## SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

### 3.1 Voirie

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

~~3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,80 mètres d'emprise, à l'intérieur de laquelle un traitement paysager sera réalisé (alignement d'arbres par exemple) :~~

~~— Pour les voiries principales, une largeur de 1.80 mètres sera réservée aux piétons et des emplacements de stationnement y seront aménagés.~~

~~— Pour les voiries secondaires, les chaussées seront mixtes, sans limite d'usage et traitées en zones de rencontre, d'une largeur de 3m à 4m pour les chaussées à sens unique, et d'une largeur de 4m à 5.50m pour les chaussées à double sens.~~

3.1.2. Les voies nouvelles, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile devront :

- Pour les voies à double sens avoir une emprise minimum de 5m
- Pour les voies à sens unique avoir une emprise minimum de 3m50

Il peut être ponctuellement dérogé à cette règle si il est réalisé un aménagement de sécurité permettant une circulation réglementée des véhicules (par exemple un rétrécissement de chaussée avec signalisation de priorité de circulation)

3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour dans un rayon de giration de 10m. A défaut, un dispositif de dépôt des déchets sera mis en place à l'entrée de l'impasse.

**3.1.4. Les voies nouvelles de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,80 mètres d'emprise**

3.1.5. Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

### **3.2 Accès**

3.2.1. 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.

3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

##### Pour le secteur 1AU

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

**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, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales.**

**La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants sont privilégiées.**

Pour le secteur 1AUa

- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.
- De manière générale, une priorité doit être donnée à la technique de l'infiltration, même partielle (à envisager seulement dans la mesure où la perméabilité du sol serait insuffisante pour gérer et évacuer la totalité des eaux pluviales sur place). Aussi, le rejet régulé dans un réseau d'eaux pluviales de type séparatif n'est envisageable que lorsque la technique de l'infiltration est impossible ou insuffisante.
- Tout rejet dans le système de réseau unitaire est interdit
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
  - un volume de stockage suffisant par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
  - un débit de rejet limité conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.
- Ces mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de construction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, des études spécifiques pourront proposer des solutions alternatives comme :
  - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
  - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

**4.3 Electricité - téléphone - télédistribution**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

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

**4.4 Ordures ménagères**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

**ARTICLE 1AU 5 :  
CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

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

---

- 6.1.** Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée dans une bande de 3 à 6 mètres comptés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile existantes à modifier ou à créer.

(Conseils : lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul. Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 6 mètres de recul.)

Pour le secteur 1AUa

La façade sur rue (hors débord de toit) et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne devra pas être implantée à moins de 3 mètres comptés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation

publique automobile existantes à modifier ou à créer, sachant qu'un recul minimum de 5 mètres depuis le même alignement devra être prévu devant le garage ou le carport pour permettre à un véhicule de stationner.

~~6.2. Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la façade sur rue de la nouvelle construction dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existantes les plus proches.~~

~~6.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

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

6.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

6.6. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

6.7. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

#### ARTICLE 1AU 7 :

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

~~7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera~~

~~soit en limite séparative,~~

~~soit à 4 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

7.1 Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :

- soit en limites séparatives

- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade

- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

7.2. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limites séparatives

- soit en recul des limites séparatives

#### ARTICLE 1AU 8 :

##### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Néant

#### ARTICLE 1AU 9 :

##### EMPRISE AU SOL

---

9.1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la surface des terrains se rapportant à la zone 1AU.

9.2. Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois.

9.3. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

9.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- au secteur 1AUa

#### ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTION

---

10.1 La hauteur de toutes constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

- 10.1 La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.  
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.3 Pour les constructions annexes, la hauteur maximale autorisée hors tout est de 4,50 m mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

10.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

##### 11.1. Toitures - Volumes

11.1.1 Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne.

11.1.2 Les pentes de toitures seront inférieures à 32 degrés.

11.1.3 L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

11.1.4 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun, gris, ardoise.

Sont interdits en couverture notamment la tôle ondulée ou le papier goudronné pour les constructions à usage d'habitation.

## 11.2. Enduits et coloration des façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

## 11.3 Clôtures

~~11.3.1 Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.~~

~~11.3.2 Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses,...~~

~~11.3.3 Au titre de la préservation de la continuité écologique, les barrières et clôtures devront avoir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune.~~

11.3.3 Au titre de la préservation de la continuité écologique, les clôtures devront assurer une perméabilité au moins ponctuellement.

## ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, soit au minimum :

- **Habitation** : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup>, dont 1 minimum à l'extérieur (les places aménagées sous préau sont comptées comme places extérieures)
- **Bureaux** : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

~~La réalisation d'aires de stationnement peut être effectuée sur le terrain d'assiette ou dans un périmètre de 250 mètres de rayon.~~

Lors d'opération d'aménagement (ZAC, lotissement, etc...), ou de constructions de logements collectifs, des aires de stationnement pour visiteurs, doivent être prévues à raison d'une place minimum pour 2 lots.

~~12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant, répondant aux mêmes conditions.~~

12.4. Le traitement au sol des aires de stationnement devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales selon les prescriptions de l'article 13.

12.5. Pour les constructions, installations ou aménagements à usage de bureaux, de commerces ou de services, dès lors qu'une nouvelle opération prévoit la création de stationnement voiture, un local ou emplacement abrité d'une superficie minimale de 5% de la surface consacrée au stationnement voiture (hors circulations) devra être prévu pour le stationnement des vélos.

- 12.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

#### ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels doivent favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements doivent utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

13.1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les aménagements pourront utiliser des revêtements perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers, pavés drainants ou caillebotis, ...

Si la surface prévue pour le stationnement est de plus de 50m<sup>2</sup>, au minimum 50% de cette surface sera aménagée en surface perméable.

- 13.2. Dans le cadre d'une opération groupée ou de lotissement, 10% minimum de la superficie totale de l'opération devra être réservé aux espaces verts publics, dont la moitié au moins sera réalisée d'un seul tenant pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Néant.

#### ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

#### ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

---

Néant.

16.1 Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

16.2 Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.



## 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

Cette zone est concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

#### ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.
- 1.2. Les carrières ou décharges
- 1.3. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau
- 1.4. Toutes constructions dont la conception et la localisation ne respecte pas le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), pièce intégrée dans le dossier de PLU.

#### ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. Les équipements d'infrastructures, les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements, les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, à condition d'être compatibles avec un futur aménagement de la zone.
- 2.2. L'extension d'une surface maximum de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à condition :
  - qu'elles soient sans changement de destination.

### SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

##### 3.1 Voirie

Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

### **3.2 Accès**

- 3.2.1 Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- 3.2.2 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.

## **ARTICLE 2AU 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.

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.2 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.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

~~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, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

~~La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.~~

## ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

---

Pas de prescription.

## ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

- 6.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction devra être implantée dans une bande de 3 à 6 mètres comptés depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

(Conseils : lorsqu'elle est orientée au Nord, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 3 mètres de recul. Lorsqu'elle est orientée au Sud, la façade sur rue pourra s'implanter prioritairement à 6 mètres de recul.)

- 6.2. Toutefois, une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la façade sur rue de la nouvelle construction dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existantes les plus proches.

- ~~6.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

- 6.3. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

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

- 6.5. En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

- 6.6. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.

- 6.7. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

## ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

- ~~7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera~~  
~~- soit en limite séparative,~~  
~~- soit à 4 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

- 7.1. **Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :**  
- soit en limites séparatives  
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade  
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

- ~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

- 7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

~~7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés~~  
~~soit en limite séparative,~~  
~~soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

- 7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limites séparatives
  - soit en recul des limites séparatives

#### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES' UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

#### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

- 9.1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la surface des terrains se rapportant à la zone 2AU.
- 9.2. Toutefois, dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant dépassant l'emprise au sol totale autorisée, une extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourra être autorisée. Cette dérogation ne pourra s'appliquer qu'une seule fois.
- 9.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTION**

~~10.1 La hauteur de toutes constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.~~

- 10.1 La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.  
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

~~10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

- 10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

**10.3** Pour les constructions annexes, la hauteur maximale autorisée hors tout est de 4,50 m mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

**10.4.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

~~**11.1.** Les façades des constructions en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.~~

~~**11.2** L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.~~

### **11.1. Toitures - Volumes**

11.2.1 Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne.

11.2.2 Les pentes de toitures seront inférieures à 32 degrés.

11.2.3 L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

11.2.4 Sont autorisées en couverture tous les éléments vitrés ou translucides et les matériaux de couverture dont la couleur est comprise dans les tons rouge, brun, gris, ardoise.

### **11.2. Enduits et coloration des façades**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : ~~moellons~~, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

### **11.3 Clôtures**

~~11.3.1 Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.~~

~~11.3.2 Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses,...~~

~~11.3.3 Au titre de la préservation de la continuité écologique, les barrières et clôtures devront avoir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune.~~

- 11.3.3 Au titre de la préservation de la continuité écologique, les clôtures devront assurer une perméabilité au moins ponctuellement.

#### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

---

- 12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées:
- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
  - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- 12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.
- 13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.
- 13.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

#### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

#### **ARTICLE 2AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## ZONE 2AUX

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 concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **Rappel :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.
1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

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

#### ARTICLE 2AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.5. Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.
- 1.6. Les carrières ou décharges
- 1.7. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

#### ARTICLE 2AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. Les équipements d'infrastructures, les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements, les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, à condition d'être compatibles avec un futur aménagement de la zone.

### SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AUX 3 : ACCES ET VOIRIE

### **3.1 Voirie**

Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

### **3.2 Accès**

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

## **ARTICLE 2AUX 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.

### **4.1 Eau potable**

4.1.2 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.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

~~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, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

~~La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.~~

## **ARTICLE 2AUX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.



**ARTICLE 2AUX 6 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 3 mètres de l'axe des autres voies.

Hors agglomération, le recul d'implantation des constructions doit être au minimum de 21 mètres par rapport axe des voies départementales, de 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées RGC, de 100 mètres par rapport à l'axe des routes express et à 21 mètres minimum de l'axe d'une voie départementale.

6.2 Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite.

6.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

**ARTICLE 2AUX 7 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

~~7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera~~

~~soit en limite séparative,~~

~~soit à 5 mètres minimum de cette limite séparative.~~

7.1 Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

~~7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés~~

~~soit en limite séparative,~~

~~soit à 3.50 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~

7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés

- soit en limites séparatives
- soit en recul des limites séparatives

**ARTICLE 2AUX 8 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES' UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant

**ARTICLE 2AUX 9 :**

## EMPRISE AU SOL

---

Pas de prescription

### ARTICLE 2AUX 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTION

---

**10.1** La hauteur de toutes constructions nouvelle est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

10.1 La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

**10.2.** Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

**10.3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux édifices publics monumentaux ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### ARTICLE 2AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

**11.1.** Les façades des constructions en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

**11.2** L'installation de systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée sur les toitures. La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales est également autorisée.

**11.3.** Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Au delà d'1.40 mètres, elles seront constituées d'éléments non occultants, tels que grilles, dispositifs à claire-voie, haies peu denses, ...

### ARTICLE 2AUX 12 : STATIONNEMENT

---

**12.1.** Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées:

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de

livraison et de service.

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

**ARTICLE 2AUX 13 :**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

**13.1.** Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

**13.2.** Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

**13.3.** Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

**ARTICLE 2AUX 14 :**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Néant.

**ARTICLE 2AUX 15 :**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE 2AUX 16 :**

**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## **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 paragraphe I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par les inondations de la Moselle ou de l'Euron, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Quelques sous-secteur sont classés en Ai, définissant des zones agricoles concernées par le risque d'inondation.

D'autres sous-secteur sont classés en Aa, définissant des zones agricoles non constructible en raison de leur intérêt paysager ou de leur proximité avec les habitations.

Cette zone est concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescription.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Rappel :

1. ~~L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.~~

1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

##### Dans le secteur Aa :

- 1.1 Toute construction nouvelle non nécessaire aux services publics ou concourant aux missions de services publics est interdite.

##### Dans le secteur A (dont le sous-secteur Ai) : Les constructions suivantes sont interdites :

- 1.2 Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- 1.3 Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- 1.4 Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- 1.5 Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- 1.6 Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- 1.7 Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
- 1.8 Toute construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1.** Seules sont autorisées
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2.** Dans le sous-secteur Ai, les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif à condition :
- que le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à la cote minimale IGN de **245,60** mètres.

## **SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

## **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

### **3.1 Voirie**

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

Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

### **3.2 Accès**

3.2.1. 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.

3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

## **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.

### **4.1 Eau potable**

4.1.2 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.

### **4.2 Assainissement**

Le zonage d'assainissement collectif et non collectif sera appliqué

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdit dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances.

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

#### 4.2.2 Eaux usées agricoles

Les Eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

#### 4.2.3 Eaux pluviales

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

~~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, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

~~La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.~~

### 4.3 Electricité - Téléphone – Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 3 mètres de l'axe des autres voies.

**6.2.** ~~Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

- 6.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**
- 6.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera**  
**soit en limite séparative,**  
**soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1m pour les annexes isolées.**

- 7.1 . Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :
- soit en limites séparatives
  - soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade
  - soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées

**7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.**

- 7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**
- 7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés
- soit en limites séparatives
  - soit en recul des limites séparatives

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Pas de prescription

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---



10.1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 15 mètres. Cette hauteur n'intègre pas les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités (silos, antennes, support, appareillage...).

~~10.2. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation~~

10.2 La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, au droit du point le plus haut du polygone d'implantation, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.

~~10.3. Les extensions et transformations mesurées de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant~~

10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

10.4. 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 bâtiments et équipements publics.

#### ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

11.1. La volumétrie des bâtiments devra être simple, les matériaux naturels devront être privilégiés.

~~11.2. Les teintes trop claires, vives ou criardes dans une proportion dominante sont interdites.~~

11.3. Si les bâtiments existants suivent déjà ces prescriptions, les nouveaux bâtiments devront reprendre les mêmes caractéristiques (même pente de toit, même teinte...) afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

#### ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

---

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

#### ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

Néant.

### SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Néant.

**ARTICLE A 15 :  
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE A 16 :  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

## **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

Cette zone est concernée par les inondations de la Moselle ou de l'Euron, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone est concernée en totalité par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Cette zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescription.

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière. La zone N comporte 5 sous-secteurs :  
Zone Nj (jardins), Zone Nv (vergers), Zone Ne (équipements), Zone NI (loisirs), Zone Np (protégée)

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Pour les Eléments Remarquables Paysagers (ERP) repérés au plan, la démolition, la destruction et la modification sont soumises à déclaration préalable et/ou permis de démolir.

Sont identifiés 2 ERP :

- l'alignement d'arbres du petit château : il s'agit de le préserver (en cas de coupe ou abattage notamment pour des raisons sanitaires, il sera replanté le même nombre de sujet)
- les murets en pierre : il s'agit de préserver les murets existants pour assurer la protection de l'habitat du lézard des murailles (en cas de suppression, une étude compensatoire liée à l'habitat devra être menée)

### Rappel :

1. ~~L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Elles devront respecter les prescriptions développées dans l'article 11.~~

1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir, là où s'appliquent les articles L.430-1 et L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme,
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article N 2.
- 1.2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les Routes Départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
- 1.3. Les carrières ou décharges
- 1.4. ~~sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.~~

- 1.4 En Np, Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de constructions, ouvrages ou installations participant à la valorisation du site naturel

- 1.5 Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

## **ARTICLE N 2:**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

- 2.1 Les constructions de bâtiments ou d'ouvrages techniques, à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les aménagements, installation et constructions y compris celles à usage d'habitation à condition :
- qu'elles soient liées à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 2.3. La réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination à condition :
- qu'elles soient à usages de : gîte rural, ferme auberge.
- 2.4. L'extension d'une surface maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à condition :
- qu'elles soient sans changement d'affectation.
- 2.5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition :
- qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, ou qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.
- 2.6. Les constructions ou la réalisation d'équipements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire à condition :
- que leurs implantations soient commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- 2.7. En secteur Nj et Nv, les abris de jardins et les serres seront autorisés à condition :
- qu'ils n'excèdent pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 2.8. En secteur Ne, les constructions de bâtiments, les ouvrages techniques et les aménagements, à condition :
- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.9. En secteur NI, les constructions de bâtiments, les ouvrages techniques et les aménagements, à condition :
- qu'elles soient destinés aux loisirs (sports, détente, ...), au camping, au caravanage, qu'elles soient liées à ceux-ci ou qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS-**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1 Voirie**

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

Tout travaux sur les routes départementales, y débouchant ou ayant un impact sur celles-ci doivent être soumis à l'avis des services techniques départementaux.

#### **3.2 Accès**

3.2.1. 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.

3.2.2. Les accès sur les routes départementales pourront être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PARLES 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.

##### **4.1 Eau potable**

4.1.2 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.

##### **4.2 Assainissement**

###### **4.2.1 Eaux usées**

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

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

###### **4.2.2 Eaux pluviales**

De manière générale, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration ou l'évacuation des eaux pluviales. La mise en œuvre de techniques d'infiltration locale telles que les chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants et/ou de rétention sont privilégiés.

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

~~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, ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

~~La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées.~~

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

## ARTICLE N 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

- 6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.  
A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales
- ~~6.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~
- 6.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**
- 6.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés à l'alignement ou en recul.
- 6.4. Toute nouvelle construction dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est interdite

## ARTICLE N 7 :

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

---

- ~~7.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la construction sera~~  
~~soit en limite séparative,~~  
~~soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative. Cette distance est portée à 1 m pour les annexes isolées.~~
- 7.1 Le long des limites parcellaires, les constructions devront s'implanter :  
- soit en limites séparatives  
- soit à 3 mètres minimum de cette limite séparative sachant que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté. Ne sont pas comptés dans ce calcul les débords de toiture ainsi que les auvents ou marquises ne débordant pas de plus de 40 cm de la façade  
- soit à 1m minimum de cette limite séparative pour les annexes isolées
- ~~7.2. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~
- 7.2 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**
- 7.3. Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés  
- soit en limites séparatives  
- soit en recul des limites séparatives

## ARTICLE N 8 :

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

---

Néant.

## ARTICLE N 9 :

### EMPRISE AU SOL

---

- 9.1. En secteur Nj et Nv, l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière ne peut excéder **10 %** de la surface des terrains se rapportant à la zone.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

- 10.1 En secteur N, la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- 10.2 Pour les secteur Nj et Nv, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 4.50 m hors tout.

- ~~10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.~~

- 10.3 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées **sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.**

- 10.4 Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

---

*Rappel : aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.*

- 11.1. L'utilisation de matériaux naturels (bois, terre cuite,) sera préconisée.

#### **ARTICLE N 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

~~Pour les cas particuliers, il sera procédé à un examen par les services compétents.~~

#### **ARTICLE N 13- OBLIGATION D'AMENAGER LES ESPACES LIBRES**

---

Néant.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL'**

---

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Néant.

#### **ARTICLE N 15 : Plan Local d'Urbanisme**



**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique, et d'environnement en vigueur.

**ARTICLE N 16 :  
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Néant.

# **A N N E X E S**

## **1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

### **Article L123-2**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

### **Article L230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Article L230-2**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L230-3**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### **Article L230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-6**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

### **2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat.

### **3. Définition de la surface de plancher et du COS**

#### **Article R112-2 du Code de l'Urbanisme**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.\* 332-15 et R.\* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.\* 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

### **4. Définitions utiles**

**a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

**Articles R. 111-37 à R. 111-40**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;

b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

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

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

**Article R\*111-41**

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

**Article R\*111-42**

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

#### **Article R\*111-43**

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire .

#### **c) Les parcs résidentiels de loisirs.**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R111-31 du Code de l'Urbanisme).

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

#### **d) Les installations et travaux divers.**

Ces opérations sont de trois sortes :

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

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

#### **e) Définition de l'emprise au sol.**

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature\* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (Croquis 1)

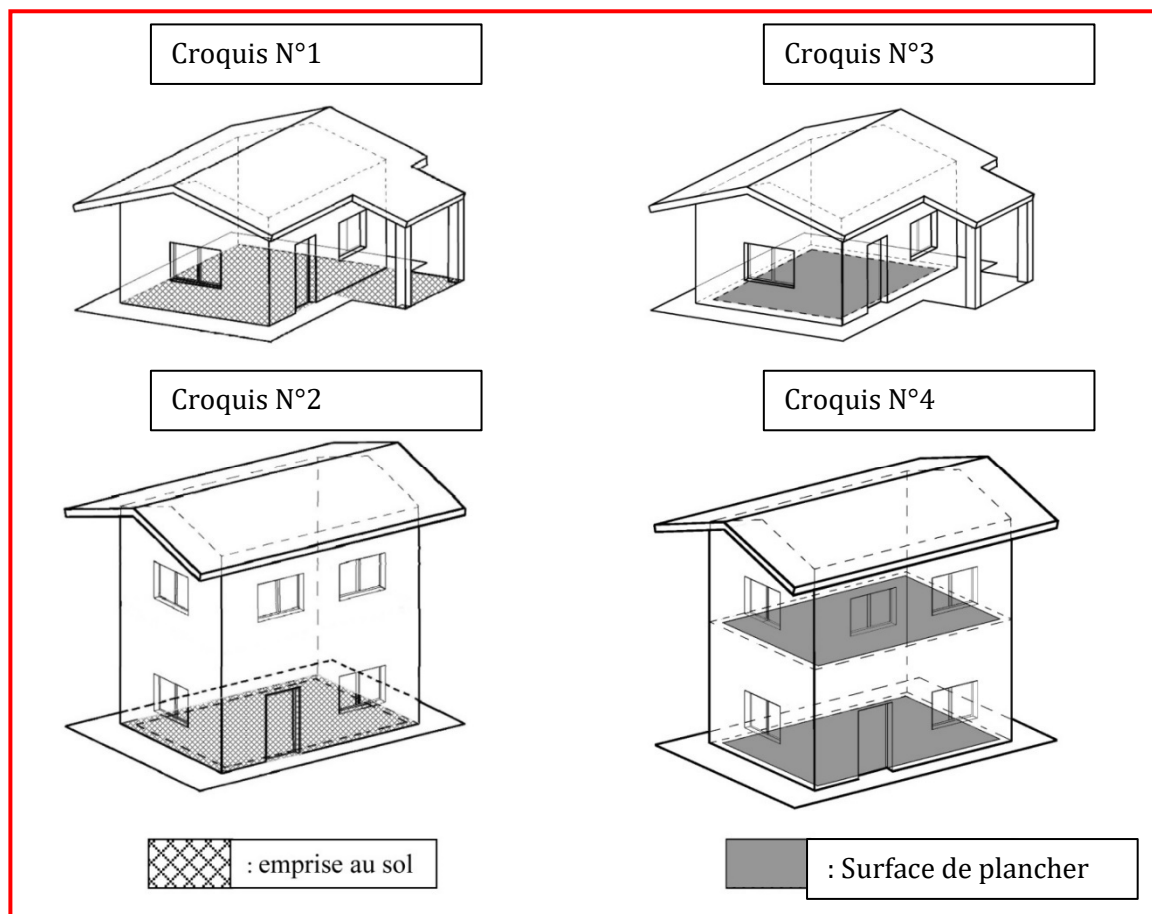
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (Croquis 2)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine avec sa margelle (piscine intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une

projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation supérieure à 0,20 mètres par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.





5. Choix de végétaux

Listes non exhaustives d'essences régionales.

| ARBRES                     |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Nom français               | Nom latin              |
| Alisier blanc              | Sorbus aria            |
| Alisier terminal           | Sorbus torminalis      |
| Aulne blanc                | Alnus incana           |
| Aulne glutineux            | Alnus glutinosa        |
| Charme commun              | Carpinus betulus       |
| Chêne pédoncule            | Quercus pedunculata    |
| Chêne rouvre               | Quercus sessiliflora   |
| Chêne sessile              | Quercus petraea        |
| Erable champêtre           | Acer campestre         |
| Erable plane               | Acer platanoides       |
| Erable sycomore            | Acer pseudoplatanus    |
| Hêtre                      | Fagus sylvatica        |
| If                         | Taxus baccata          |
| Marronnier                 | Aesculus hippocastanum |
| Merisier                   | Prunus avium           |
| Noyer commun               | Juglans regia          |
| Peuplier noir              | Populus nigra          |
| Pin noir d'Autriche        | Pinus nigra            |
| Poirier sauvage            | Pyrus communis         |
| Saule blanc                | Salix alba             |
| Tilleul à grandes feuilles | Tilia platyphyllos     |
| Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata          |

| ARBUSTES     |                    |
|--------------|--------------------|
| Nom français | Nom latin          |
| Amelanchier  | Amelanchier ovalis |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Aubépine              | Crataegu oxyacantha  |
| Baguenaudier          | Colutea arborescens  |
| Buis                  | Buxus sempervirens   |
| Cassis                | Ribes nigra          |
| Cerisier              | Cerasus avium        |
| Cerisier à grappes    | Prunus padus         |
| Cerisier de Ste Lucie | Prunus mahaleb       |
| Cognassier domestique | Cydonia vulgaris     |
| Cornouillier mâle     | Cornus mas           |
| Cornouillier sanguin  | Cornus sanguines     |
| Cytise                | Laburnum anagyroides |
| Eglantier             | Rosa canina          |
| Fusain d'Europe       | Evonymus Europeaus   |
| Genêt à balais        | Cytisus scoparius    |
| Groseillier à grappes | Ribes rubrum         |
| Lilas                 | Syringa vulgaris     |
| Mirabellier           |                      |
| Noisetier             | Corylus avellana     |
| Poirier               | Pyrus communis       |
| Pommier               | Pyrus malus          |
| Prunellier            | Prunus spinosa       |
| Prunier myrobolan     | Prunus cerasifera    |
| Saule cendré          | Salix cinerea        |
| Saule marsault        | Salix caprea         |
| Sureau noir           | Sambucus nigra       |
| Troène commun         | Ugustrum vulgare     |
| Viorne lantane        | Viburnum lantana     |
| Viorne obier          | Viburnum opulus      |

**6 Les éléments de patrimoine à préserver**

Au titre de la sauvegarde de son patrimoine remarquable, le PLU d'Orny insiste sur les éléments caractéristiques de son paysage architectural et paysager. Ainsi, certains éléments ont été répertoriés afin d'y apporter des recommandations. Les particularités de chaque bâtiment, sculpture, haie ou arbre sont décrites ici pour permettre une meilleure gestion de ces éléments dans leurs évolutions possibles.

Il s'agit de recommandations de nature à assurer leur protection, sans figer l'état existant, mais spécifiant les points clés à maintenir dans l'esprit.

**Liste des bâtiments :**

| N° | Adresse                                            |
|----|----------------------------------------------------|
|    |                                                    |
| A- | 3 Place du château                                 |
| B- | 4 Place du château                                 |
| C  | 5 Place du château                                 |
| D- | 3 et 5 Grand rue                                   |
| E- | 38 et 40 Grand rue                                 |
| F- | 13 Avenue de Virecourt                             |
| G- | 3 Place de lorraine                                |
| H- | 40 Grand rue                                       |
| I- | 3 Avenue de la gare                                |
| J- | 23 Avenue de la gare                               |
| K- | 18 Avenue de la gare                               |
| L- | 29 Avenue de la gare                               |
| M- | 24 Avenue de la gare                               |
| N  | 33 Avenue de la gare                               |
| O- | 11 Rue de Lunéville                                |
| P- | 19 Rue de la mairie                                |
| Q- | 19 Rue des écoles                                  |
| R- | 41 Avenue de la gare                               |
| S- | 54 Avenue de la gare                               |
| T- | 56-58 Avenue de la gare                            |
| U- | 34 Avenue de Virecourt                             |
| V- | 55 Avenue de la gare<br>4 Quartier Alsace-Lorraine |

**A- 3 Place du château  
Château XIXème**



**Particularités :**

Encadrement des baies en pierre  
Répartition des fenêtres sur la façade  
Volume principal à conserver ainsi que sa toiture et ses lucarnes

**B- 4 Place du château  
Château XVIIIème situé sur les anciens remparts**



vue depuis le chemin « sous la tour »



vue depuis la place

**Particularités :**

Tour et ensemble de l'escalier arrière  
Alignement des baies  
Encadrement des baies en brique ou en pierre (certaines de style renaissance)  
Chaînage d'angle harpé en brique  
Modénature et décors de toiture des tourelles

**C- 5 Place du château  
Maison de villégiature**



**Particularités :**

Elément de charpente en saillie  
Alignement des baies  
Chainage d'angle en brique et en pierre  
Dessin de la toiture

**D- 3 et 5 Grand rue  
Immeuble de rapport**



**Particularités :**

Porte cochère (arc en berceau) avec encadrement pierre  
Alignement des baies  
Encadrements des baies en pierre  
Toiture à la Mansard avec lucarnes



**E- 38 et 40 Grand rue  
Deux maisons de maîtres similaires**

**Particularités :**

Volume général du bâtiment  
Chaînage d'angle en pierre  
Encadrement des baies en pierre  
Garde-corps en ferronnerie  
Toiture mansardée.



**F- 13 avenue de Virecourt  
Maison bourgeoise années 1930-40**



**Particularités :**

Volume du bâtiment  
Répartition des ouvertures sur la façade  
Soubassement en pierre avec oculus  
Volets roulants intégrés non visibles en façade  
Dessin de la toiture (sauf fenêtre de toit récente)

**G- 3 Place de lorraine  
Porte sculptée**



**Particularités :**

Encadrement en pierre de taille  
à conserver en l'état  
Harmonie avec l'ouvrant de porte

**H- 40 grand rue  
Couvent**



**Particularités :**

Chaînage d'angle harpé en pierre  
Encadrement des baies en pierre  
Alignement des baies



**I- 3 avenue de la gare  
Bâtiment de la coopérative**



**Particularités :**

Encadrement des baies en brique  
Volume principal  
Répartition et forme des baies  
Portail d'entrée accolé de part et d'autre de la façade

**J- 23 avenue de la gare  
Maison bourgeoise**



**Particularités :**

Encadrement des baies en pierre et briques avec tablette  
Répartition des ouvertures à conserver  
Dimension et composition de la façade à conserver  
Socle enduit avec bourrelet en pierre  
Bandeaux et tablettes en pierre



**K- 18 avenue de la gare**  
**Maison bourgeoise, bâtiment de l'actuel bureau de poste**



**Particularités :**

Volume principal à conserver  
Modénature des ouvertures type néo renaissance  
Dessin de la toiture

**L- 29 avenue de la gare**  
**Maison bourgeoise classique**



**Particularités :**

Volume et composition de la façade  
Modénature en pierre de taille  
Encadrement des baies en pierre  
Volets persienne métallique  
Dessin de toiture dont lucarne unique  
Jardin d'hiver sur l'arrière

**M- 24 avenue de la gare  
Maison de ville Art Nouveau**



**Particularités :**

Volume général hors extension du garage  
Composition de la façade  
Alignement des baies  
Encadrement des baies en pierre  
Elément de charpente en saillie  
Volets roulants intégrés



**N- 33 avenue de la gare  
Maison de ville**

**Particularités :**

Chaînage d'angle harpé en brique  
Bandeau décoratif en brique  
Volets persienne métallique  
Garde-corps en ferronnerie  
Volume et composition de la façade (alignement)

Les briques peintes pourront être laissées brut.



**O- 11 rue de Lunéville  
Corps de Ferme**

**Particularités :**

Partie agricole :  
Porte de grange en arc plein cintre avec encadrement pierre

Partie habitation :  
Composition et alignement des ouvertures

Sur les deux parties :  
Baies d'aération des combles en partie haute

Pas de particularités sur l'extension en partie gauche.



**P- 19 rue de la mairie  
Corps de Ferme**



**Particularités :**

Plusieurs corps de bâtiments dans un volume homogène  
Encadrement des baies en pierre  
Ouverture d'aération des combles alignés  
Porte de service et gerbière





**Q 19 rue des Ecoles**  
**Encadrement de porte daté de 1397**

**Particularités :**

Pilastres encastré et linteau en pierre de taille

Modénature, entablement

Cet élément doit être mis en valeur par son intégration dans la façade et par l'harmonie d'un ouvrant en cohérence avec l'âge des pierres.



**R- 41 Avenue de la gare**  
**Maison 1900 (inspiration art nouveau)**



**Particularités :**

Volume composé

Alignement et répartition des baies sur la façade

Encadrement des baies en pierre et décors des linteaux



**S- 54 Avenue de la gare  
Maison 1900**



**Particularités :**

Alignement et répartition des baies sur la façade  
Encadrement des baies en pierre  
Bandeaux en brique

**T- 56-58 Avenue de la gare  
Maison 1900**



**Particularités :**

Volume simple en deux parties (deux habitations réunies)  
Alignement et répartition des baies sur la façade  
Volets en persiennes à deux battants.  
Elément de décor du chéneau



**U- 34 avenue de Virecourt  
Ancienne tuilerie**



Février 2011



Décembre 2012

**Particularités :**

Chaînage en brique  
Importantes avancées de toiture de part et d'autre du bâtiment  
Volume principal à conserver.

**V- 55 Avenue de la gare, 4 Quartier Alsace-Lorraine  
Ancienne fabrique de chicorée, bâtiment côté gare**



**Particularités :**

Alignement et répartition des baies sur la façade  
Encadrement des baies en pierre  
Volume principal à conserver



## 8. Fascicule de recommandations concernant le retrait – gonflement des argiles

