



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SERVIGNY- LES-SAINTE-BARBE

Pièce 4.1 : Règlement écrit



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant la révision générale du PLU de Servigny-lès-Sainte-Barbe

SOMMAIRE

SOMMAIRE	- 1 -
DISPOSITIONS GENERALES	- 5 -
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	- 5 -
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	- 5 -
<i>Les zones urbaines (dites « zones U »)</i>	- 5 -
<i>Les zones à urbaniser (dites « zones AU »)</i>	- 5 -
<i>Les zones agricoles (dites « zones A »)</i>	- 6 -
<i>Les zones naturelles et forestières (dites « zones N »)</i>	- 6 -
ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES	- 7 -
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	- 7 -
<i>Prise en compte des risques</i>	- 7 -
<i>Archéologie préventive</i>	- 10 -
<i>Prise en compte des constructions existantes</i>	- 11 -
<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols</i>	- 11 -
<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	- 11 -
<i>Qualité architecturale, urbaine et paysagère</i>	- 12 -
<i>Trame Verte et Bleue (TVB)</i>	- 13 -
<i>Éléments remarquables du paysage prévus aux articles L.151-19 du code de l'urbanisme</i>	- 13 -
<i>Éléments techniques des constructions</i>	- 13 -
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	- 14 -
<i>Desserte par les voies publiques et privées</i>	- 14 -
ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES U ET 1AU.....	- 14 -
<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	- 14 -
<i>Qualité architecturale et urbaine</i>	- 15 -
<i>Éléments remarquables du patrimoine</i>	- 16 -
<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	- 16 -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UD ET UJ	- 18 -
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	- 19 -
<i>Article U1 - Destinations et sous destinations interdites, admises et admises sous conditions</i>	- 19 -
<i>Article U2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	- 20 -
<i>Article U3 - Mixité fonctionnelle et sociale</i>	- 20 -
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES- 20	-
<i>Article U4 - Volumétrie et implantation des constructions</i>	- 21 -
<i>Article U5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	- 23 -
<i>Article U6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i> - 26	-
<i>Article U7 - Stationnement</i>	- 26 -
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	- 28 -
<i>Article U8 - Desserte par les voies publiques et privées</i>	- 28 -
<i>Article U9 - Desserte par les réseaux</i>	- 29 -
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	- 31 -
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	- 32 -
<i>Article UE1 - Destinations et sous-destinations interdites, admises et admises sous conditions</i>	- 32 -
<i>Article UE2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	- 33 -
<i>Article UE3 - Mixité fonctionnelle et sociale</i>	- 33 -

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	- 33
-	
Article UE4 - Volumétrie et implantation des constructions	- 33 -
Article UE5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- 34 -
Article UE6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	- 34 -
Article UE7 - Stationnement	- 34 -
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	- 35 -
Article UE8 - Desserte par les voies publiques et privées	- 35 -
Article UE9 - Desserte par les réseaux	- 35 -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX	- 37 -
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	- 38 -
Article UX1 - Destinations et sous-destinations interdites, admises et admises sous conditions	- 38 -
Article UX2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- 39 -
Article UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale	- 39 -
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	- 39
-	
Article UX4 - Volumétrie et implantation des constructions	- 39 -
Article UX5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- 40 -
Article UX6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	- 40 -
Article UX7 - Stationnement	- 41 -
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	- 41 -
Article UX8 - Desserte par les voies publiques et privées	- 41 -
Article UX9 - Desserte par les réseaux	- 42 -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	- 44 -
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	- 45 -
Article 1AU1 - Destinations et sous destinations interdites, admises et admises sous conditions	- 45 -
Article 1AU2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- 46 -
Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale	- 46 -
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	- 46
-	
Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions	- 46 -
Article 1AU5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- 47 -
Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	- 48 -
Article 1AU7 - Stationnement	- 49 -
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	- 50 -
Article 1AU8 - Desserte par les voies publiques et privées	- 50 -
Article 1AU9 - Desserte par les réseaux	- 51 -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	- 53 -
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	- 54 -
Article A1 - Destinations et sous destinations interdites, admises et admises sous conditions	- 54 -
Article A2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- 55 -
Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale	- 55 -
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	- 55
-	
Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions	- 55 -

Révision générale du PLU de Servigny-lès-Sainte-Barbe

Article A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	- 56 -
Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - 57 -	
Article A7 - Stationnement	- 57 -
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	- 57 -
Article A8 - Desserte par les voies publiques et privées	- 57 -
Article A9 - Desserte par les réseaux.....	- 58 -
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	- 60 -
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	- 61 -
Article N1 - Destinations et sous destinations interdites, admises et admises sous conditions	- 61 -
Article N2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	- 62 -
Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	- 62 -
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES -	62
-	
Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	- 62 -
Article N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- 63 -
Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - 63 -	
Article N7 - Stationnement	- 64 -
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	- 64 -
Article N8 - Desserte par les voies publiques et privées.....	- 64 -
Article N9 - Desserte par les réseaux	- 64 -
ANNEXES	- 67 -
DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNES A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME.....	- 67 -
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER.....	- 70 -
DEFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS	- 71 -
GLOSSAIRE.....	- 73 -

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe délimité sur deux plans à l'échelle de 1/5000^{ème} et 1/2000^{ème}.

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (dites « zones U »)

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

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

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

- La zone U

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

Elle comprend trois secteurs : **Uc, Ud et Uj.**

- La zone Ue

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux installations, ouvrages et équipements publics.

- La zone Ux

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

Les zones à urbaniser (dites « zones AU »)

Article R.151-20 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations

d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont les **zones 1AU**.

Il s'agit de zones d'urbanisation future résidentielle. Dans le présent PLU, elles sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP, pièce n°3 du dossier de PLU) auxquelles il convient de se référer.

Les zones agricoles (dites « zones A »)

Article R.151-22 du code de l'urbanisme :

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

Article R.151-23 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent aux zones agricoles et notamment au **secteur Aa** inconstructible.

Les zones naturelles et forestières (dites « zones N »)

Article R.151-24 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent aux zones naturelles qui comprennent :

- des **secteurs N** de préservations stricte ;
- un **secteur Ne**, dans lequel sont autorisés les équipements publics notamment sportifs.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également des secteurs, espaces et éléments graphiques définis aux articles R.151-31 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Les dispositions énoncées ci-dessous s'appliquent par défaut à l'ensemble des zones et secteurs du PLU sauf règle particulière dans le règlement propre à chaque zone.

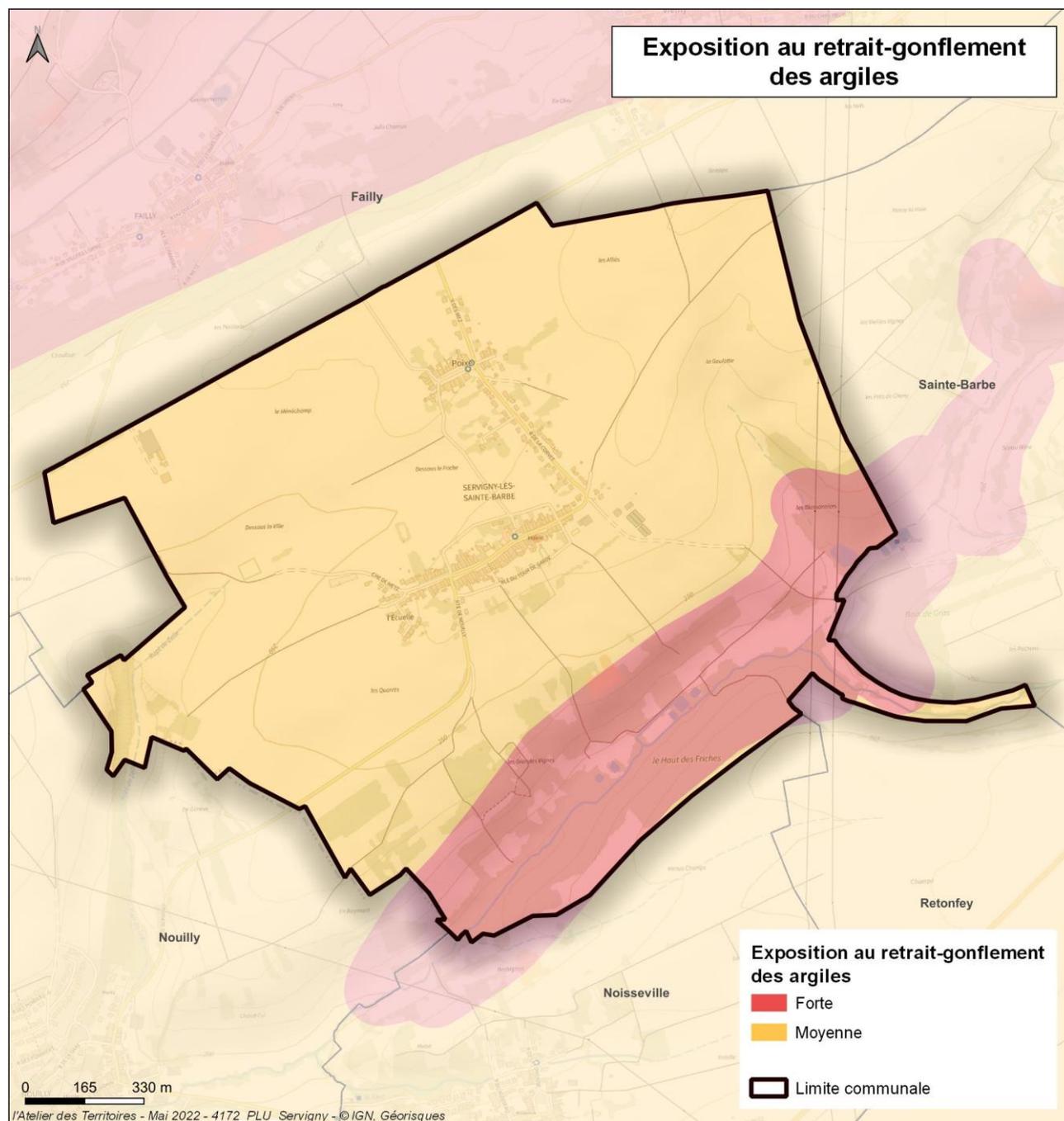
Prise en compte des risques

Prise en compte des risques liés au retrait-gonflement des argiles

La commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe est soumise aux risques induits par l'aléa de retrait- gonflement des argiles. L'intensité d'exposition à ces risques varie sur le territoire communal avec une intensité moyenne sur la majeure partie du ban communal et forte à l'extrémité sud (cf. carte ci-après).

Aussi, dans les zones concernées, il sera demandé de réaliser des études géotechniques pour identifier avant la construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.

Des mesures préventives existent et permettent la construction d'habitations ou d'infrastructures en toute sécurité. Ainsi, les dispositions constructives pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements dans les zones de susceptibilité moyenne à forte sont définies par l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations éditées par le Ministère de la Transition Ecologique permettent de prévenir les désordres de l'habitat individuel.



Prise en compte des risques liés aux rayonnements ionisants

Par application des arrêtés en date du 27 juin 2018, 20 février 2019 et 26 février 2019 :

La commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe est concernée par un risque de catégorie 1 d'exposition au radon. Ce niveau de risque peut être considéré comme faible.

Le radon est un gaz radioactif naturel qui émane du sol où il est produit par la désintégration du radium lui-même issu de l'uranium présent dans la croûte terrestre. Il a tendance à s'accumuler dans les locaux

souterrains et les rez-de-chaussée peu ou pas ventilés et peut parfois atteindre des niveaux de concentration trop élevés. Compte tenu des caractéristiques géologiques variables sur le territoire français, certaines régions sont plus concernées que d'autres.

À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

Pour un lieu donné, l'exposition reçue dépend à la fois de la concentration en radon et du temps passé. Estimer le risque auquel vous êtes soumis dans votre habitation nécessite ainsi de connaître les concentrations en radon dans les pièces dans lesquelles vous séjournerez le plus longtemps.

Pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est nettement plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur : environ 20 fois plus à exposition au radon égale.

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- **éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur** (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- **limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment** (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

Prise en compte des risques sismiques

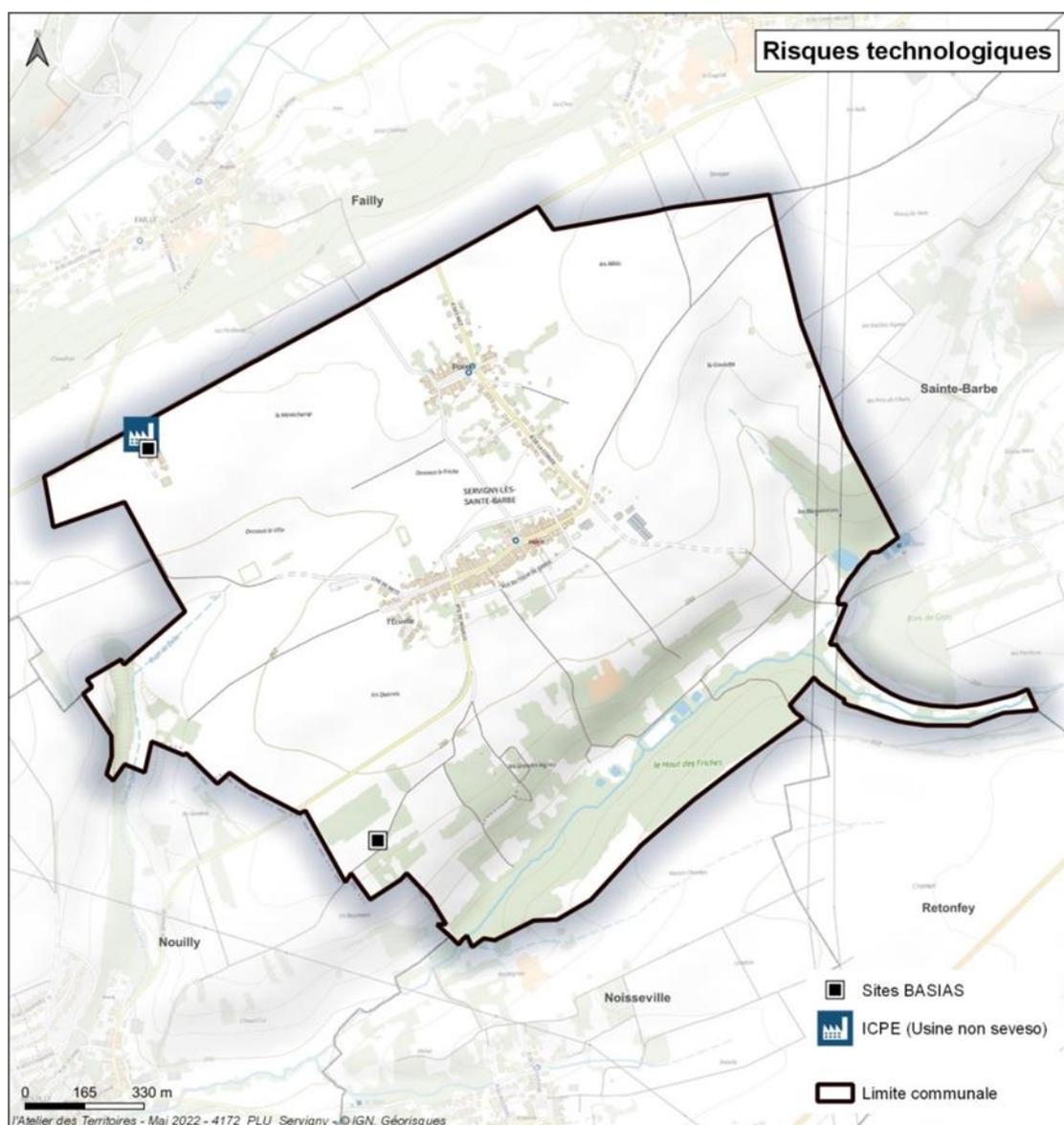
La commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe fait partie de la zone de sismicité 1 (risque très faible) pour laquelle aucune contrainte en matière de construction ou d'urbanisme n'est imposée par la nouvelle réglementation.

Prise en compte des risques technologiques

Le territoire communal est concerné par une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation localisée au nord-ouest du territoire communal.

Conformément à la circulaire du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, la commune est appelée sur l'intérêt à ne pas développer de nouvelles zones d'habitat à proximité immédiate des zones susceptibles d'accueillir des activités génératrices de nuisances.

Par ailleurs, deux sites sont identifiés sur la commune de Servigny-lès-Sainte-Barbe au registre BASIAS recensant des sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes pour les sols et les nappes en France. Sur ces sites les occupations et utilisations du sols peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux sites et sols pollués.



Archéologie préventive

Le territoire de Servigny-lès-Sainte-Barbe est concerné par un arrêté de zonage archéologique. Cet arrêté de zonage a été pris par le Préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Considérant que « les projets d'aménagement de plus de 3 000 m² terrassés sont, par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique », l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-253 du 07 juillet 2003 énonce que :

« Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1er alinéa de l'article 1^{er} du décret n°2002-89 susvisé.

Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret 2002-89 susvisé.

Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3 000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également

transmis au Préfet de région. » (cf. Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie).

Prise en compte des constructions existantes

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.

Toutefois, sur les constructions existantes non conformes au règlement des zones du PLU à la date d'approbation du PLU, peuvent être admis des travaux non conformes lorsqu'ils ont pour objet :

- d'améliorer les performances phoniques, thermiques, énergétiques des constructions ;
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toutes natures ;
- les travaux mineurs n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur de la partie de la construction non conforme au PLU ;
- les changements de destination dès lors qu'ils peuvent être autorisés en application des articles 1 et 2 de la zone concernée, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine ou architecturale du secteur, ni à l'aspect des constructions.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

A l'exception des opérations relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics, les affouillements et exhaussements des sols autres que strictement nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée sont interdits.

Le calcul de hauteur des constructions, murs et clôtures est réalisé à partir du point le plus bas du terrain naturel avant remaniement.

Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions est calculée à partir du nu extérieur de la façade.

A l'exception des constructions existantes et en dehors de la zone urbaine, les constructions et murs respectent un retrait de 10 m de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

Les constructions et murs neufs respectent :

- un recul de 30 m par rapport à la lisière des espaces boisés classés ;
- un recul de 50 m par rapport aux espaces relevant du régime forestier.

Les reconstructions à l'identique après sinistre, les réhabilitations et la construction d'annexes non-habitable sont autorisées dans un périmètre de risque, à l'exclusion des zones de risque inondation, ou au sein des marges citées aux points 1 et 2 à condition :

- qu'une reconstruction différente ne soit pas possible en raison de la présence d'un autre risque ou de la configuration parcellaire de l'unité foncière concernée ;
- que le sinistre ne soit pas dû à l'aléa connu sur l'emprise de la construction ;
- que l'emprise de la construction ne soit pas concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Une dérogation aux règles d'implantation vis-à-vis du domaine et des emprises publics prévues dans la zone concernée peut être accordée dans les cas où :

- des travaux sont entrepris sur une construction existante afin :
 - d'en améliorer la performance énergétique ;
 - de la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite ;
 - de créer une extension ;
- la nouvelle construction peut s'aligner avec une construction existante et ainsi créer un ensemble architectural cohérent avec elle

Dans le cas d'une reconstruction, le bâtiment neuf respecte :

- soit la volumétrie et l'implantation préexistante ;
- soit les règles édictées dans le règlement de la zone concernée.

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux édifices monumentaux tels que les églises et clochers.

Le calcul de la hauteur des constructions exclue les ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « 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. »

En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme : « (...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. » (cf. *Annexes du règlement*)

Trame Verte et Bleue (TVB)

Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés par la TVB intègrent les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuités définies selon les milieux (forêts ou zones humides) par l'orientation d'aménagement et de programmation TVB du PLU.

Éléments remarquables du paysage prévus aux articles L.151-19 du code de l'urbanisme

Sauf pour motif relevant de la sécurité ou de la salubrité publique, la destruction de tout élément paysager repéré sur le règlement graphique est interdite.

Tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé, si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

Les coupes et abattages d'arbres ou défrichements d'éléments remarquables du paysage sont autorisés s'ils entrent dans le cadre de la réalisation d'un projet ou de travaux d'intérêt général, ou d'ouvrages, d'infrastructures, d'équipements d'intérêt collectif, ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Éléments techniques des constructions

A l'exclusion des ouvrages de troisième catégorie, l'équipement des réseaux d'électricité est réalisé en souterrain.

Les coffrets renfermant les compteurs, les boîtes de branchements et les boîtes aux lettres sont intégrés dans un mur technique ou dans le dispositif de clôture installé autour de l'unité foncière.

Les citernes et cuves sont masquées ou placées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ...).

Leur usage est soumis aux conditions suivantes :

- les panneaux solaires et les cellules photovoltaïques sont intégrés à la toiture ;
- les superstructures et éléments techniques dépassant de la toiture sont, autant que faire se peut, regroupés sur la toiture (éolienne, cheminée, antenne, ...) ;
- les éoliennes sur mât de moins de 12 m respectent un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur hors tout, sans pouvoir toutefois être inférieur à 3 m, vis-à-vis de toutes les limites séparatives ;
- conformément au Règlement Routier Départemental de la Moselle, les éoliennes devront être implantées à une distance minimale égale à leur hauteur totale (mat + pale) par rapport au bord des chaussées départementales ;
- les systèmes de climatisation et les pompes à chaleur ne pourront pas être installés en façade principale donnant sur rue et devront être le moins visibles possible ou masqués depuis le domaine public.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sauf mention contraire dans les articles concernés dans chaque zone, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics les règles relevant des articles suivants :

- volumétrie et de l'implantation des constructions ;
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Desserte par les voies publiques et privées

Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée commune, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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 m. Il est porté à 5 m dans le cas où il permet l'accès à 2 logements ou plus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Voirie

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

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

Les voiries privées ou publiques desservant deux logements ou plus devront avoir une largeur de chaussée minimum de 5 m.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES U et 1AU

Les dispositions énoncées ci-dessous s'appliquent par défaut à l'ensemble des zones et secteurs urbains (« U ») du PLU sauf mention ou règle particulière dans le règlement propre à chaque zone.

Volumétrie et implantation des constructions

Une dérogation aux règles d'implantation vis-à-vis du domaine et des emprises publics ou alignement de façades prévues dans le règlement de chaque zone pourra être accordée pour les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes dans la limite de 20 cm de saillie.

Une dérogation aux règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives prévues dans le règlement de chaque zone – dans la limite de 20 cm de saillie par rapport au retrait minimum imposé - pourra être accordée aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans les cas où :

- la construction existante visée se situe, avant travaux, à plus de 3 m de celles-ci ;
- la saillie ainsi créée n'entrave pas l'accessibilité des voies publiques ou privées en tenant lieu.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne conduisent pas à la création d'une émergence de la construction dans le paysage supérieure à 50 cm de hauteur. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante pourra être admise par dérogation dès lors qu'elle permettra une meilleure insertion de la construction dans le site.

Les piscines - margelles comprises - observent un recul de 3 m minimum vis-à-vis de toutes les limites séparatives, y compris avec le domaine public et les voies circulées.

Qualité architecturale et urbaine

Principes généraux

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 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.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. Les architectures à référence traditionnelle extérieures à la région (chalet de montagne, maisons à colombage, ...) sont interdites.

Toitures

Une dérogation aux règles portant sur les toitures prévues dans le règlement de chaque zone pourra être accordée dans les cas de rénovation, de réfection ou d'extension de toiture d'un bâtiment existant. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne seront pas laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings, ...).

Ouvertures et huisseries

En cas de rénovation, les modénatures et encadrements des portes et ouvertures sont autant que possible préservés et mis en valeur. Les portes en arc seront dans la mesure du possible conservées, voire réintégrées dans les cas de transformations, d'extensions, de réfections des constructions existantes ou de reconstruction après démolition.

Clôtures

Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 m. Dans le cas où la clôture surmonterait un mur de soutènement, la hauteur mur de soutènement additionné à celui de la clôture ne pourra dépasser 2 m de hauteur. Dans le cas où pour des questions de sécurité, la hauteur du mur de soutènement et de la clôture devrait dépasser les 2 m de hauteur, la clôture ne pourra être constituée que d'un grillage simple ajouré, d'un m de hauteur maximum.

Éléments remarquables du patrimoine

Pour les éléments identifiés comme « façades remarquables » au règlement graphique :

- En cas de reconstruction ou de travaux réalisés sur une façade identifiée comme remarquable par le PLU, lesdits travaux restituent, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique justifiée, les éléments de façade en pierre naturelle ;
- L'isolation par l'intérieur est à privilégier.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Végétalisation

Les surfaces libres de constructions sont plantées et/ou aménagées en espaces verts.

Dans les plantations, le recours aux essences locales et/ou adaptées au changement climatique est privilégié.

Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement sont, en application des articles L.151-19 du code de l'urbanisme, conservés ou remplacés en cas d'incendie, sinistre, maladie, ...

Rappel : les coupes et abattages d'arbres ou défrichements d'éléments remarquables du paysage sont autorisés s'ils entrent dans le cadre de la réalisation d'un projet ou de travaux d'intérêt général, ou d'ouvrages, d'infrastructures, d'équipements d'intérêt collectif, ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Déchets

L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Des points de collecte des ordures ménagères devront être localisés et aménagés.

La mise en place de Point d'Apport Volontaire est obligatoire pour toute nouvelle opération supérieure à 10 logements.

Les points de collecte, les composteurs collectifs et les espaces de stockage des poubelles devront être intégrés dans le paysage.

Rappel : toute implantation ou aménagement sur des dépendances départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Stationnement

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

Les aires de stationnement ouvertes à la circulation publique sont plantées (1 arbre de haute tige pour 4 places).

Les places de stationnement sont traitées de façon paysagée ou aménagées en surface perméable.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC, UD et UJ

Le règlement des zones est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLU.

Ces zones comprennent de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs et sont découpées entre :

- une **zone Uc** correspondant au centre ancien de la commune constitué d'un bâti construit en ordre continu ;
- des **zones Ud** correspondant aux extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu ou en ordre discontinu ;
- des **zones Uj** correspondant à des fonds de jardins, parfois plantés, accueillant ou susceptibles d'accueillir les annexes des habitations telles qu'abris de jardin, piscines ou garages.

Ces zones soumises à permis de démolir.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2016.

Rappels :

- dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite ;
- les cheminements piétons et sentiers existants identifiés sur le règlement graphique sont à conserver.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article U1 - Destinations et sous destinations interdites, admises et admises sous conditions

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X (Uj uniquement)		X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	X (Uj uniquement)
	Hébergement	X (Uj uniquement)	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (Uj uniquement)		X
	Restauration	X (Uj uniquement)		X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X (Uj uniquement)		X
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X (Uj uniquement)	X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X (Uj uniquement)	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X (Uj uniquement)	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X (Uj uniquement)	X	
	Salles d'art et de spectacles	X (Uj uniquement)		X
	Équipements sportifs	X (Uj uniquement)	X	
	Lieux de culte	X (Uj uniquement)	X	
	Autres équipements recevant du public	X (Uj uniquement)	X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X (Uj uniquement)		X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X (Uj uniquement)	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Article U2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

En secteurs Uc et Ud, sont admises sous conditions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'il s'agisse de mises aux normes, rénovations, transformations ou extensions de bâtiments sur une surface maximum équivalente à 10% de la surface existante, liés à une exploitation agricole existante et située dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, de la restauration, des activités de services ou des salles d'art et de spectacles à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat) ;
- les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental.

En secteurs Uj uniquement sont autorisées les annexes des constructions principales de type abris de jardin, piscines et garages dans les conditions fixées aux articles U4 et U5.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens).

Les changements de destinations sont autorisés sous réserve que la destination concernée soit autorisée dans la zone, à l'exception des annexes pour lesquelles la transformation en constructions d'habitation est interdite.

Article U3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et assurant une mission de service public.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de la section II du présent règlement ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Article U4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, **en secteurs Uc et Ud** :

- La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins 3 m.
- Les nouvelles constructions principales en secteur Uc ne pourront être réalisées que si leur implantation ne transforme pas des constructions existantes en constructions de second rideau.
- Les constructions annexes (abris de jardin, remises, garages, ...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant des façades sur rue de la construction principale.
- La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 6 m de l'alignement des voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile, à modifier ou à créer.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public sont interdites. La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement des façades existantes.
- Dans le cas des constructions d'angle, les règles d'implantation s'appliquent à toutes les façades sur rue.

En secteur Uj, les constructions autorisées respecteront un recul de 5 m par rapport à la voie d'accès lorsqu'elle existe.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Uc :

- Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade principale sur rue supérieure ou égale à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est permise. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises, ...), à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 1 m.

En secteurs Ud et Uj :

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de celle-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteur Uc :

Sur une même propriété, les constructions principales seront contigües sur l'ensemble de leur façade. Cette disposition ne concerne pas les annexes non accolées à la construction principale.

En secteur Ud :

- Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 m.
- Pour les autres constructions (annexes) :
 - cette distance est ramenée à 3 m ;
 - les annexes non accolées (abris de jardin, remises, garages, ...) ne peuvent s'implanter en avant des façades sur rue de la construction principale.

Hauteur des constructions

En secteurs Uc et Ud :

- La hauteur maximale de la construction projetée en façade sur rue ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la moins élevée. Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).
- Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 4 m hors tout, calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

En secteur Uj :

La hauteur des annexes aux constructions principales ne peut excéder 3,5 m hors tout.

Emprise au sol des constructions

En secteur Uc :

Sans objet.

En secteur Ud :

Par terrain et hors piscine non couverte, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages et carports) et 20 m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises.

En secteur Uj :

L'emprise totale des annexes aux constructions principales ne peut excéder 20 m².

Article U5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions générales

Les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture ;
- l'aspect et la couleur ;
- les éléments de façade, tels que percements et balcons ;
- l'adaptation au sol ;
- les murs, clôtures et usoirs.

Prescriptions particulières

Volume et toiture

En secteur Uc :

- Les pignons sont interdits en façade sur l'espace public, exception faite des constructions implantées sur des parcelles d'angle.
- La pente des toits à pans doit se situer entre 20° et 35°.
Dans le cas où la construction nouvelle est accolée à une construction déjà existante, ou intercalée dans un ensemble d'habitations dont la pente des toits est inférieure à 20° ou supérieure à 35°, il est admis que les pentes de toiture soient identiques à celles qui leur sont contiguës.
- Les toits terrasses ou plats sont interdits.
- Les toitures à la Mansart (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdites.
- Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- Les lucarnes sont interdites.

En secteur Ud :

- Au-delà d'une surface de 20 m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés ou couverts de panneaux photovoltaïques.
- Les toitures à la Mansart (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdites.

Aspect et couleur

Ne sont pas concernés par les règles d'aspect et de couleur suivantes les abris de jardin, pergolas, vérandas et garages. Les couleurs vives, le blanc pur et le noir sont interdits.

En secteur Uc :

- Pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes accolées à la construction principale et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la

couverture des toits à pans sera réalisée en matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge ou brune. Les toitures d'aspect flammé sont interdites. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière, à condition que ces matériaux ne se situent pas sur le pan de toiture qui est orienté vers la rue desservant la construction.

- Les matériaux composant les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Pour les autres annexes, la couverture des toitures sera réalisée en matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge ou brune.
- Pour les façades (hors menuiseries), le blanc pur, le gris et le noir sont interdits. Seules les teintes pasteltes sont autorisées. Les enduits doivent être d'un aspect équivalent à un enduit traditionnel à base de chaux et de sable. Les bardages apparents ne peuvent être qu'en bois et, pour les constructions principales, leur utilisation est limitée à 1/3 de la surface de la façade créée ou agrandie.
- Pour les portes, volets et fenêtres, le noir et les couleurs fluorescentes sont interdits. De même, les couleurs vives suivantes sont interdites pour les enduits et les menuiseries : jaune vif, orange vif, rose vif, vert vif et violet vif.
- Les portes dont la surface est majoritairement en verre sont interdites.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons et non pas pierres de taille) est interdite ; de même, les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

En secteur Ud :

- Pour les façades (hors menuiseries), le blanc pur, le gris et le noir sont interdits. Seules les teintes pasteltes sont autorisées.
- Pour les portes, volets et fenêtres, le noir est interdit. Pour les fenêtres, le noir et les couleurs fluorescentes sont interdits. De même, les couleurs vives suivantes sont interdites pour les enduits et les menuiseries : jaune vif, orange vif, rose vif et violet vif.
- Les bardages métalliques, plastiques, bitumineux et fibrociments sont interdits en façade.
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Eléments de façade tels que percements et balcons

En secteur Uc :

Sont interdits :

- les accès garages en sous-sol ;
- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade et visibles depuis l'espace public ;
- la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes ;
- la mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement (encadrements de baies, linteaux, corniches, chaînages d'angle, ...) ;
- la destruction d'encadrements de portes ou de fenêtres en pierre de taille, même en cas d'obstruction d'une baie, mais le redimensionnement d'un percement est autorisé ;
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé) ;

- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue ;
- en façade sur rue, la création de baies et/ou la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf dans le cas de l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée ;
- la dépose de volets battants ;
- en façade sur rue, les balcons en saillie et les pavés de verre.

Lors de la création de percements en façade sur rue, les volets battants sont obligatoires.

Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine continue ou de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

En secteur Ud :

Les climatiseurs et pompes à chaleur sont autorisés en façade latérale sur rue dans la mesure où :

- ils sont posés au niveau du sol ;
- ils sont dissimulés par un caisson s'intégrant à la façade sur laquelle il est posé.

Adaptation au sol

Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure à 50 cm du terrain naturel.

Murs, clôtures sur espace public et usoirs

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie ;
- soit d'un mur-bahut enduit des deux côtés s'il est destiné à l'être, ne dépassant pas 50 cm de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale.

En secteur Uc :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 m par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 50 cm par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m par rapport au terrain privé fini.

En limite séparative, la hauteur totale de la clôture avec ou sans haie végétale ne dépassera pas 2 m. Les murs pleins sont autorisés.

Les usoirs publics et privés devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

En secteur Ud :

La hauteur totale de la clôture sans haie végétale ne dépassera pas 1,20 m par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 50 cm par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m par rapport au terrain privé fini.

En limite séparative, la hauteur totale de la clôture avec ou sans haie végétale ne dépassera pas 2 m. Les murs pleins sont autorisés.

Article U6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier.

Au moins 30% du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts.

Le terrain attenant à la construction doit être entretenu. Les arbres existants avant la construction seront maintenus ou remplacés.

Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives d'essences locales.

La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, façades remarquables, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. En cas d'abattage, la replantation de même type est obligatoire. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés. Dans le cas des façades, lesdits travaux restituent, dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique justifiée, les éléments de façade (portes de grange, ouvertures, ...) et la pierre naturelle.

Article U7 - Stationnement

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

Stationnement des véhicules motorisés

Au minimum :

En secteur Uc :

Maison individuelle	2 emplacements
Studio ou 1 pièce	1 emplacement
Logement de 2, 3 ou 4 pièces de surface < 90 m ²	2 emplacements
Logement de 5 pièces ou plus et logements ≥ 90 m ²	3 emplacements
Par groupe de 5 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Commerce > 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Salles de spectacle et de cinéma	1 emplacement pour 5 places
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat, industrie, entrepôt	1 emplacement pour 50 m ²

En secteur Ud :

Maison individuelle	3 emplacements dont 2 hors garage
Studio ou 1 pièce	1 emplacement
Logement de 2, 3 ou 4 pièces de surface < 90 m ²	2 emplacements
Logement de 5 pièces ou plus et logements ≥ 90 m ²	3 emplacements
Par groupe de 3 logements collectifs	2 emplacements visiteurs
Hôtel	1 emplacement par chambre
Restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
Commerce > 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Salles de spectacle et de cinéma	1 emplacement pour 5 places
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
Artisanat, industrie, entrepôt	1 emplacement pour 50 m ²

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5 m de longueur par 2,50 m de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Logement	1 m ² par logement
Bureaux	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
Commerce	
Artisanat, industrie, entrepôt	1 m ² pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	Selon les besoins de l'opération
Hôpitaux, cliniques	
Maisons de retraite	
Restaurant	
Salles de cinéma, réunions, spectacles	
Equipement public	

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5 m² ni supérieure à 30 m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U8 - Desserte par les voies publiques et privées

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...) ;
- 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.

Aucun sentier touristique, voie verte ou piste cyclable ni aucune ruelle ne pourra servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 5 m d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile ;
- 6 m d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.

Les pistes cyclables doivent avoir 1,50 m d'emprise minimale par sens de circulation.

Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2 m d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au règlement graphique.

Article U9 - Desserte par les réseaux

Rappel : il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées devra être appliqué.

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à

certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

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

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux installations, ouvrages et équipements publics.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2016.

Rappels :

- dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite ;
- les cheminements piétons et sentiers existants identifiés sur le règlement graphique sont à conserver.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UE1 - Destinations et sous-destinations interdites, admises et admises sous conditions

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Article UE2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sans objet.

Article UE3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et assurant une mission de service public.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UE4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions principales doit se situer au minimum à 5 m de la limite d'emprise de la voie.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public sont interdites. La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement des façades existantes.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 m. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone.

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UE5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les couleurs vives sont proscrites.

Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut.

Les bardages en matériaux d'aspect plastique sont interdits.

Clôtures

Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité du site.

La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 m.

Elles devront être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide posés ou non sur un mur-bahut de 40 cm de haut maximum.

Article UE6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le terrain où se situe la construction doit être entretenu. Les essences locales sont à privilégier.

L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des constructions. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé mais perméable à l'infiltration des eaux.

Les aires de stationnement devront être plantées sauf dans le cas où elles accueillent des ombrières photovoltaïques et devront être traitées en espace perméable.

Article UE7 - Stationnement

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UE8 - Desserte par les voies publiques et privées

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- 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.

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 m d'emprise dont au moins 5 m de chaussée et un trottoir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour, c'est-à-dire respecter un rayon de braquage extérieur de 19 m minimum.

Article UE9 - Desserte par les réseaux

Rappel : il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées devra être appliqué.

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau

et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

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

Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

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

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

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

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités économiques.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2016.

Rappels :

- dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite ;
- les cheminements piétons et sentiers existants identifiés sur le règlement graphique sont à conserver.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UX1 - Destinations et sous-destinations interdites, admises et admises sous conditions

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Article UX2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le logement de gardiennage est autorisé à condition d'être intégré à l'enveloppe du bâtiment d'activité dans la limite de 100 m² par logement. Un seul logement est autorisé par bâtiment.

Article UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et assurant une mission de service public.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UX4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

La façade sur rue des constructions principales doit se situer au minimum à 18 m de la limite d'emprise de la voie.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public sont interdites. La saillie est limitée à 20 cm sur l'alignement des façades existantes.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 de la construction projetée sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 m. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone.

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UX5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les couleurs vives sont proscrites.

Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut.

Les bardages en matériaux d'aspect plastique sont interdits.

Clôtures

Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité du site.

La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 m.

Article UX6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Le terrain où se situe la construction doit être entretenu. Les essences locales sont à privilégier.

L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des constructions. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé mais perméable à l'infiltration des eaux.

Les aires de stationnement devront être plantées sauf dans le cas où elles accueillent des ombrières photovoltaïques et devront être traitées en espace perméable.

Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives d'essences locales.

Article UX7 - Stationnement

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

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessous est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables

Stationnement des véhicules motorisés

Au minimum :

Bureaux	1 emplacement pour 20 m ² avec un minimum de 2 emplacements
Commerce	
Artisanat, industrie, entrepôt	
Equipement public	Selon les besoins de l'opération

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Bureaux	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
Commerce	
Artisanat, industrie, entrepôt	
Equipement public	Selon les besoins de l'opération

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UX8 - Desserte par les voies publiques et privées

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
- 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.

Hors agglomération, les accès individuels sur la route départementale RD3 sont interdits.

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 m d'emprise dont au moins 5 m de chaussée et un trottoir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour, c'est-à-dire respecter un rayon de braquage extérieur de 19 m minimum.

En cas de réutilisation d'accès existant sur une route départementale hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès existant nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article UX9 - Desserte par les réseaux

Rappel : il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées devra être appliqué.

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

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

Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

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

Nul ne peut, sans autorisation, rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement.

L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

Le raccordement des eaux pluviales se fait sous la seule responsabilité du demandeur. Au besoin il lui appartient de mettre en place un dispositif anti-refoulement, à même de le protéger de la montée des eaux jusqu'au niveau de la chaussée.

Le rejet des eaux (pluviales, de drainage, de surverse de bassin, ...) faisant l'objet d'une autorisation, doit être quantifié sur la base d'études hydrauliques et de sol et vise à garantir les mêmes conditions d'écoulement qu'auparavant. Ces eaux seront rassemblées en un point de sortie unique positionné face à une traversée de chaussée et ne devront pas cheminer dans le fossé. Au besoin elles seront canalisées dans la chaussée et rejetées dans l'exutoire aval.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Le règlement des zones est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLU.

Il s'agit de deux zones d'urbanisation future à destination de l'habitat. Dans le présent PLU, elles sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP, pièce n°3 du dossier de PLU) auxquelles il convient de se référer.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2016.

Rappels :

- dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite ;
- les cheminements piétons et sentiers existants identifiés sur le règlement graphique sont à conserver.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AU1 - Destinations et sous destinations interdites, admises et admises sous conditions

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Article 1AU2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admises sous conditions, les constructions destinées à des activités de services ou des bureaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

Les dépôts extérieurs de toute nature sont interdits.

Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et assurant une mission de service public.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de la section II du présent règlement ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue des constructions principales ne doit pas être implantée à plus de 7 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.

Les constructions annexes (abris de jardin, remises, garages, ...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant des façades sur rue de la construction principale.

Dans le cas des constructions d'angle, les règles d'implantation s'appliquent à toutes les façades sur rue.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de celle-ci au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 m.

Hauteur des constructions

Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).

La hauteur des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3 m à l'égout.

La hauteur maximale des autres constructions projetées est limitée à 6 m.

Emprise au sol des constructions

Par terrain, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages et carports) et 20 m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises.

Article 1AU5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions générales

Les constructions et leurs extensions ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture ;
- l'aspect et la couleur ;
- les éléments de façade, tels que percements et balcons ;
- l'adaptation au sol ;
- les murs, clôtures et usoirs.

Prescriptions particulières

Volume et toiture

La pente des toits à pans ne doit pas excéder 35°.

Les toitures terrasses et les toits plats pourront être végétalisés ou couverts de panneaux photovoltaïques.

Les toitures à la Mansart (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdites.

Aspect et couleur

Les bacs acier en toiture sont interdits pour la construction principale.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Pour les portes, volets et fenêtres, le noir et les couleurs fluorescentes sont interdits. De même, les couleurs vives suivantes sont interdites pour les enduits et les menuiseries : jaune vif, orange vif, rose vif, vert vif et violet vif.

Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Eléments de façade tels que percements et balcons

Sont interdits :

- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (en applique) ou dans une construction architecturée ;
- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade et visibles depuis l'espace public ;
- les colonnes grecques ou tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Adaptation au sol

Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure à 50 cm du terrain naturel.

Murs et clôtures sur espace public et en limite séparative

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie végétale ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie végétale ;
- soit d'un mur-bahut enduit des deux côtés s'il est destiné à l'être, ne dépassant pas 50 cm de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale.

Sur les espaces publics, la hauteur totale de la clôture sans haie végétale ne dépassera pas 1,20 m par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 50 cm par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de 1,20 m par rapport au terrain privé fini.

En limite séparative, la hauteur totale de la clôture avec ou sans haie végétale ne dépassera pas 1,80 m.

Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Ces espaces seront traités de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Au moins 30% du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts.

Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives d'essences locales.

Article 1AU7 - Stationnement

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

Stationnement des véhicules motorisés

Au minimum :

Maison individuelle	3 emplacements dont 2 hors garage
Studio ou 1 pièce	1 emplacement
Logement de 2, 3 ou 4 pièces de surface < 90 m ²	2 emplacements
Logement de 5 pièces ou plus et logements ≥ 90 m ²	3 emplacements
Commerce > 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
Bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-149 du 31 mai 1990.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5 m de longueur par 2,50 m de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Bureaux	1 m ² pour 30 m ² de surface de plancher
Commerce	
Hôpitaux, cliniques	Selon les besoins de l'opération
Maisons de retraite	
Equipement public	

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5 m² ni supérieure à 30 m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU8 - Desserte par les voies publiques et privées

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...) ;
- 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.

Aucun sentier touristique, voie verte ou piste cyclable ni aucune ruelle ne pourra servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 m d'emprise pour les voies de distribution primaire (double sens de circulation).

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre

l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) d'opérer aisément un demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.

Les pistes cyclables doivent avoir 1,50 m d'emprise minimale par sens de circulation.

Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2 m d'emprise.

Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; toutefois, ils peuvent être déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage foncier.

Article 1AU9 - Desserte par les réseaux

Rappel : il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées devra être appliqué.

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

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

Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

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

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Le règlement des zones est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLU.

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'édification des clôtures (hors clôtures agricoles) est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2016.

Rappels :

- dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite ;
- les cheminements piétons et sentiers existants identifiés sur le règlement graphique sont à conserver.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article A1 - Destinations et sous destinations interdites, admises et admises sous conditions

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X (Aa uniquement)		X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X (Aa uniquement)		X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (Aa uniquement)		X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Article A2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les dépôts extérieurs de toute nature sont interdits.

Toute construction, quelle que soit sa destination, est interdite en secteur Aa.

En zone A, hors secteurs Aa, sont admises sous conditions :

- les constructions à destination agricole à condition de respecter les distances d'éloignement conformément aux réglementations en vigueur ;
- les constructions destinées au logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à condition d'être implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ;
- les constructions, installations, aménagements et travaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant agricole, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre.

Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et assurant une mission de service public.

Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée en recul d'au moins 10 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental est fixé à 10 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 m pour une habitation et 10 m pour toute autre construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m à la faîtière. La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

Pour les constructions destinées au logement, la hauteur sous égout ou à l'acrotère de la construction projetée ne pourra pas dépasser 3,50 m et la hauteur au faîtage ne pourra excéder 7 m.

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions particulières pour les constructions destinées au logement

Toitures

Les toitures terrasses, plates, mono-pan, à deux, trois ou quatre pans sont autorisées.

Les toitures terrasses et les toits plats pourront être végétalisés ou couverts de panneaux photovoltaïques.

A l'exception des toitures terrasses et des toits plats, la pente des toitures devra être comprise entre 20° et 45°.

Façades

Les couleurs vives sont proscrites.

Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut.

Les bardages en matériaux d'aspect plastique sont interdits.

Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.

Percements, portes et fenêtres

En toiture, la surface occupée par l'ensemble des ouvertures (fenêtres de toit) ne pourra pas dépasser un tiers de la surface du pan de toit sur lequel celles-ci se trouvent, et formeront une seule rangée.

Adaptation au sol

Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure à 50 cm du terrain naturel.

Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, façades remarquables, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. En cas d'abattage, la replantation de même type est obligatoire. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

A proximité des bâtiments agricoles et des maisons de gardiennage, les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu. Les arbres existants avant la construction seront maintenus ou remplacés.

Les dépôts doivent être masqués depuis le domaine public par des haies et des arbres de hautes tiges.

Article A7 - Stationnement

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A8 - Desserte par les voies publiques et privées

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- 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.

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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

En cas de réutilisation d'accès existant sur une route départementale hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise.

Article A9 - Desserte par les réseaux

Rappel : il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées devra être appliqué.

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

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

Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.

Nul ne peut, sans autorisation, rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement.

L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

Le raccordement des eaux pluviales se fait sous la seule responsabilité du demandeur. Au besoin il lui appartient de mettre en place un dispositif anti-refoulement, à même de le protéger de la montée des eaux jusqu'au niveau de la chaussée.

Le rejet des eaux (pluviales, de drainage, de surverse de bassin, ...) faisant l'objet d'une autorisation, doit être quantifié sur la base d'études hydrauliques et de sol et vise à garantir les mêmes conditions d'écoulement qu'auparavant. Ces eaux seront rassemblées en un point de sortie unique positionné face à une traversée de chaussée et ne devront pas cheminer dans le fossé. Au besoin elles seront canalisées dans la chaussée et rejetées dans l'exutoire aval.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Sans objet.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Le règlement des zones est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement et des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLU.

Il s'agit des secteurs naturels et forestiers de la commune à protéger en raison de leur qualité ou caractère.

L'édification des clôtures (hors clôtures agricoles) est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2016.

Rappels :

- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés ;
- dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite ;
- les cheminements piétons et sentiers existants identifiés sur le règlement graphique sont à conserver.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N1 - Destinations et sous destinations interdites, admises et admises sous conditions

Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels, autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		X (Ne uniquement)
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Article N2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les dépôts extérieurs de toute nature sont interdits.

En dehors des cas particuliers décrits ci-dessous, toute construction, quelle que soit sa destination, est interdite.

En tout secteur, sont admis sous conditions les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transport terrestre nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ne, sont admis les équipements sportifs et ludiques dans les conditions fixées aux articles N4 et N5.

Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et assurant une mission de service public.

Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental est fixé à 10 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 m pour une habitation.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Hauteur des constructions

Sans objet.

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Pour les constructions principales ainsi que pour les annexes accolées à la construction principale et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge ou brune. Les toitures d'aspect flammé sont interdites. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires, à condition que ces matériaux ne se situent pas sur le pan de toiture qui est orienté vers la rue desservant la construction.

Pour les autres annexes, la couverture des toits en tuile sera réalisée en matériaux d'aspect tuiles de couleur rouge ou brune.

Pour les façades (hors menuiseries), le blanc pur, le gris et le noir sont interdits. Seules les teintes pastelées sont autorisées. Les enduits doivent être d'un aspect équivalent à un enduit traditionnel à base de chaux et de sable. Les bardages apparents ne peuvent être qu'en bois et, pour les constructions principales, leur utilisation est limitée à 1/3 de la surface de la façade créée ou agrandie.

La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons et non pas pierres de taille) est interdite ; de même, les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).

Au-delà d'une surface de 20 m² de toiture, les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés ou couverts de panneaux photovoltaïques.

Pour les portes, volets et fenêtres, le noir et les couleurs fluorescentes sont interdits. De même, les couleurs vives suivantes sont interdites pour les enduits et les menuiseries : jaune vif, orange vif, rose vif, vert vif et violet vif. Les portes dont la surface est majoritairement en verre sont interdites.

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale :

- soit de haies vives d'essences locales ;
- soit de dispositifs à claire-voie, doublé ou non de haies vives d'essences locales dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 m.

Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, façades remarquables, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. En cas d'abattage, la replantation de même type est obligatoire. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

Article N7 - Stationnement

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

Les aménagements d'aires de stationnement pour véhicules légers devront être réalisés en matériau drainant.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N8 - Desserte par les voies publiques et privées

Accès

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

- la défense contre l'incendie et la protection civile ;
- 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.

L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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

En cas de réutilisation d'accès existant sur une route départementale hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué.

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise.

Article N9 - Desserte par les réseaux

Rappel : il convient de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le

réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement

Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées devra être appliqué.

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

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

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

Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

Nul ne peut, sans autorisation, rejeter sur le domaine public routier départemental des eaux provenant de propriétés riveraines à moins qu'elles ne s'y écoulent naturellement.

L'écoulement des eaux dans les fossés de la route ne peut être intercepté.

Le raccordement des eaux pluviales se fait sous la seule responsabilité du demandeur. Au besoin il lui appartient de mettre en place un dispositif anti-refoulement, à même de le protéger de la montée des eaux jusqu'au niveau de la chaussée.

Le rejet des eaux (pluviales, de drainage, de surverse de bassin, ...) faisant l'objet d'une autorisation, doit être quantifié sur la base d'études hydrauliques et de sol et vise à garantir les mêmes conditions d'écoulement qu'auparavant. Ces eaux seront rassemblées en un point de sortie unique positionné face à une traversée de chaussée et ne devront pas cheminer dans le fossé. Au besoin elles seront canalisées dans la chaussée et rejetées dans l'exutoire aval.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Sans objet.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ANNEXES

DEFINITION DES EMBLEMES RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNES A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.152-2 du code de l'urbanisme)

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 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 L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 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 L.230-1 et suivants. »

Article L.151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Article L.230-1 du code de l'urbanisme

« 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 L.230-2 du code de l'urbanisme

« 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 L.230-3 du code de l'urbanisme

« 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.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

Article L.230-4 du code de l'urbanisme

« 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 L.230-5 du code de l'urbanisme

« 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 L.230-6 du code de l'urbanisme

« 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. »

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R.111-22 du code de l'urbanisme

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 m ;*
- 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. »*

DEFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Article L.111-16 du code de l'urbanisme

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L.111-17 du code de l'urbanisme

« Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L.621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Article L.111-18 du code de l'urbanisme

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L.111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L.111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »

Article R.111-23 du code de l'urbanisme

« Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble

concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

Article R.111-24 du code de l'urbanisme

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.153-20.

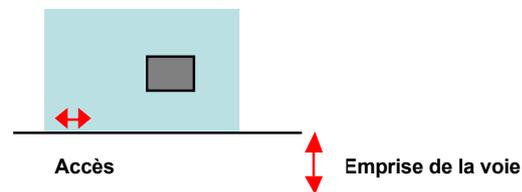
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

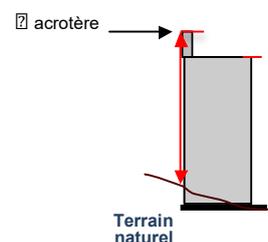
Accès

L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (publique ou privée) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie. Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. Leur fonctionnement est lié à la construction principale. Par exemple, pour une construction d'habitation : garage, remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ...

Les annexes sont situées sur le même terrain que la construction principale ; elles peuvent être implantées isolément (annexes non attenantes) ou accolées (annexes attenantes) sans être intégrés à la construction principale (pas de continuité ou de communication directe).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Construction

Le terme de construction englobe tous les bâtiments, travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

Les destinations des constructions sont définies dans le code de l'urbanisme.

Construction existante

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

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

Bâtiment immédiatement voisin

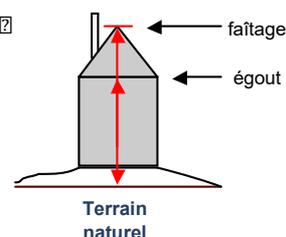
Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles contiguës du terrain d'assiette.

Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

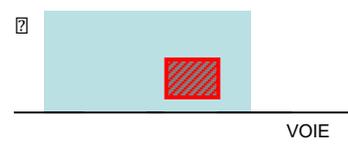
Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...). L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies SNCF, ...).

Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété. Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

Extension

Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

Façade

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

Façade principale

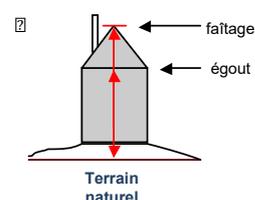
Façade où se situe l'accès principal à la construction.

Façade sur rue

Façade donnant sur une voie ouverte à la circulation automobile.

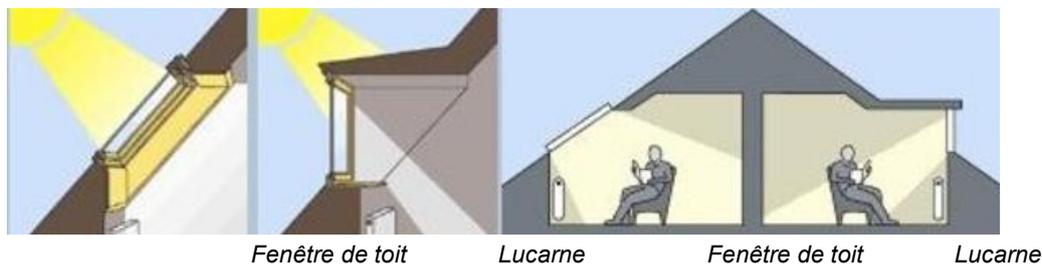
Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



Hauteur

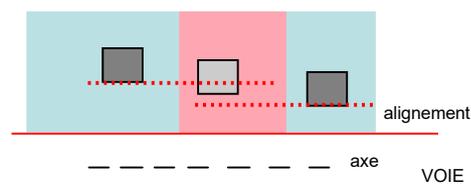
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

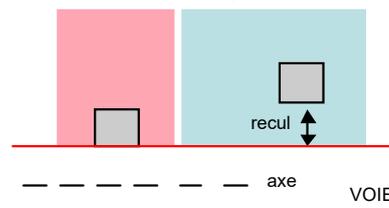
- Implantation des constructions par rapport à une voie :

☐ Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

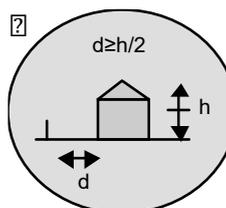
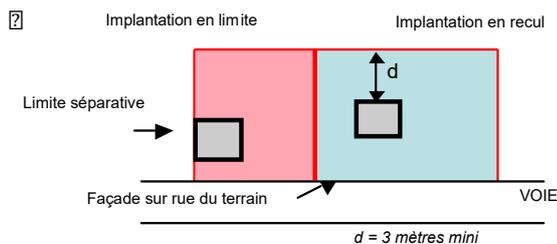


Implantation à l'alignement

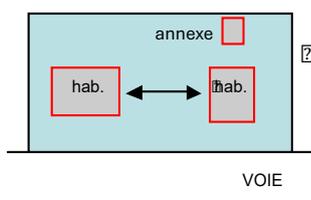
Implantation en recul de l'alignement



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

Mur bahut

Un mur bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

Mur de soutènement

Un mur de soutènement est une construction verticale ou quasi-verticale mise en œuvre pour contenir la terre du terrain naturel.

Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

Plaque ondulée

Les plaques ondulées bitumées sont des éléments de couverture de forme rectangulaire et de couleur principalement rouge et ocre, ou bien noire et verte pour leur utilisation principalement en couverture d'abri de jardin et de garage en bois.

Surface de plancher (cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)

La « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Voie

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.