

Département de l'AUBE

Commune de **PAYNS**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

Vu pour être annexé

à la délibération du  
10 Décembre 2020

approuvant la révision du  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :

Le Maire  
Michel SAINTON



Elaboration du POS approuvée le 24 Février 1984  
Révision du POS par élaboration du PLU approuvée le 26 Mars 2009

**Révision du PLU prescrite le 27 Septembre 2018**

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU .....	8
ARTICLE 5 - DEFINITIONS .....	9
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....	10
ZONE UC .....	10
ZONE UY.....	19
ZONE UL.....	26
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	32
ZONE 1AUA.....	32
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	40
ZONE A.....	40
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	50
ZONE N .....	50
TITRE VI – ARTICLE L.151-19 ° DU CODE DE L'URBANISME .....	61
TITRE VII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.....	62
TITRE VIII - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER .....	63
TITRE IX – ANNEXES.....	64
Article L.111-19 du code de l'urbanisme.....	64
Article L.111-20 du code de l'urbanisme.....	64
Article L.111-21 du code de l'urbanisme.....	64
Listing des plantes invasives .....	65
Destinations et sous-destinations réglementaires.....	66

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

### **2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE**

#### **Article R.111-1 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### **Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

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

#### **Article R.111-26 du Code de l'Urbanisme :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du code de l'environnement.

**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.

**2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME**

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

**A) Les servitudes d'utilité publique**

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L.151-43. Conformément à l'article L.152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

**B) Les clôtures**

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.

**C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.**

**Article R.111-31 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

**D.1. Camping**

Le camping est règlementé par les articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme.

**D.2. Parcs résidentiels de loisirs**

Les Parcs résidentiels de loisirs sont règlementés par l'article R.111-36 du Code de l'Urbanisme.

**D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R.111-37 et R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

**D.4. Les résidences mobiles de loisirs**

La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R.111-41 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme.

**D.5. Caravanes**

La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

**E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R.111-51 du Code de l'Urbanisme.

**F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)**

Les espaces boisés classés sont définis par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

**G) Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

**H) Archéologie préventive**

En application des articles L.531-14 et R.531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## I) Servitudes liées aux ouvrages GRTgaz

Sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Des interdictions et des règles d'implantation sont associées aux servitudes d'implantation et de passages de canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi) et d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Ces interdictions et règles d'implantation sont détaillées dans les fiches d'informations présentes au sein de l'annexe 5A3 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz.

De plus, il est rappelé l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones concernées par les servitudes liées aux ouvrages de GRTgaz (art. R.555-30-1 – I issu du code de l'environnement, créé par décret n°2017-1557 du 10 Novembre 2017).

Enfin, il est rappelé qu'il s'applique la réglementation anti-endommagement dont le détail est disponible dans les fiches d'informations présentes au sein de l'annexe 5A3 présentant la servitude I3 relative aux canalisations de transport de gaz ou sur le site internet du Guichet Unique des réseaux devant être consulté pour toutes Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'intention de Commencement de Travaux (DICT).

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

### Article R.151-17 du code de l'urbanisme

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B, 3C et 3D du dossier de P.L.U.) :

- zones urbaines « U » (Article R.151-18),
- zones à urbaniser « AU » (Article R.151-20),
- zones agricoles « A » (Article R.151-22 et R.151-23),
- zones naturelles et forestières « N » (Article R.151-24 et R.151-25).

Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R.151-9 à R.151-49.

### **3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B, 3C et 3D par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

La **zone UC** est une zone urbaine mixte à caractère principal résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La **zone UL** est une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La **zone UY** est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

### 3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B, 3C et 3D par un trait épais.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisée en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

**La zone 1AUA** est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Cette zone est à vocation mixte d'habitations et de commerces et activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable.

### 3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B, 3C et 3D par un trait épais.

**La zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un **secteur Ap** inconstructible pour les projets agricoles,
- un **secteur Aa** destiné au développement des écuries,
- un **secteur Ay** identifiant une activité existante de stockage et de recyclage des déchets du secteur du BTP.

### 3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B, 3C et 3D par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

**La zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un **secteur Np** inconstructible cumulant les enjeux environnementaux et les risques naturels,
- un **secteur Nh** identifiant les constructions isolées de la zone naturelle,
- un **secteur Ni** dédié aux activités de loisirs et de tourisme liées aux plans d'eau dans le respect du caractère naturel de la zone,
- un **secteur Nt** destiné au développement touristique du site archéologique de l'ancienne commanderie.

### 3.5 - EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces **emplacements réservés** figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

### 3.6 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par des ronds.

### 3.7 - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage ou contribuant aux continuités écologiques figurés au plan par un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 - DEROGATIONS AU PLU**

### **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 L.152-4 du code de l'urbanisme**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

### **Article L.152-5 du code de l'urbanisme (extrait)**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Il est convenu que :

- La **construction principale** est la construction la plus importante en termes de destination sur l'unité foncière.
- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant ou non une pièce de vie. Elle correspond à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante.
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur la même unité foncière. Peut être considérée comme une annexe : un garage, un cabanon de jardin, une piscine (couverte ou non), un local technique...
- Le **commerce** : sont désignés sous le terme générique « commerces » dans les dispositions ci-après, les activités commerciales concernées par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT des territoire de l'Aube. Ces activités sont détaillées au sein du tableau suivant extrait du DOO du SCoT des territoires de l'Aube.

Que le SCoT entend-il par commerce ou activité commerciale ?	
Le champ concerné par le DOO et le DAAC s'appuie sur les sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » prévues à l'article R.151-28-al.3° du code de l'urbanisme et sur le code de commerce.	
Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de détail<sup>1</sup></li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> si activité significative de commerce de détail</li> <li>• Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services<sup>3</sup></li> <li>• Activité artisanale avec showroom<sup>4</sup></li> <li>• Restauration, débit de boisson</li> <li>• Commerce de gros<sup>2</sup> sans activité significative de commerce de détail</li> <li>• Activité de service avec accueil de clientèle<sup>5</sup></li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier...</li> <li>• Pharmacies</li> <li>• Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production</li> </ul>
<p>1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)</p> <p>2 Vente entre professionnels</p> <p>3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure...</p> <p>4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p>5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)</p>	

Source : DOO – SCoT des Territoires de l'Aube

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

### ZONE UC

La **zone UC** est une zone urbaine mixte à caractère principal résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.I. qui s'impose.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est située en zone jardin telle que délimitée sur le règlement graphique.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand Est.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

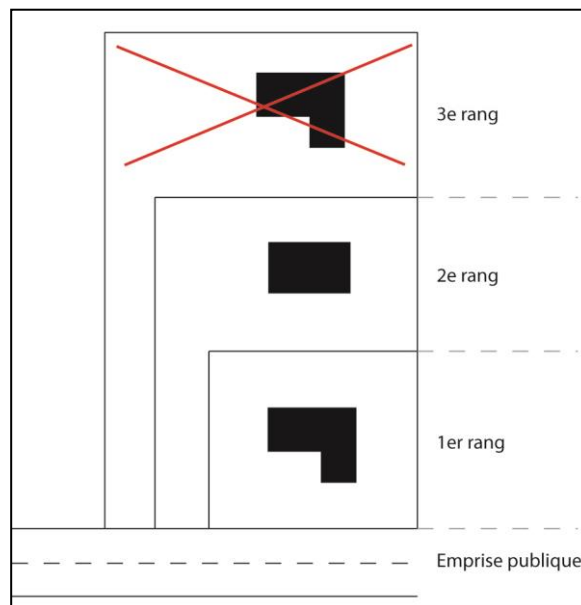
**1.** Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation forestière,
- de commerce sauf cas visé à l'article I-2,
- d'entrepôt,

**2.** Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Toute activité présentant des nuisances sonores, olfactives et de poussières incompatibles avec la vocation principale résidentielle de la zone.
- Les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement des camping-cars.

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes (voir schéma ci-contre).



**3. Dans la zone jardin,** telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, sont interdites toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article I-2 suivant.

### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

**1.** Sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole s'ils sont liés à une exploitation existante et dans la limite du terrain d'assiette de l'exploitation,
- d'entrepôt, uniquement pour les extensions et annexes des constructions existantes,

**2.** Sont autorisés les usages et affectations des sols suivants :

- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées, sous réserve de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

**3** Dans la zone jardin, telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.

**4** Dans l'espace de centralité, tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations à destination de commerce dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
2. La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.
3. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au point le plus haut est supérieure à la règle définie ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

#### II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

**Note :** *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.*

**1.** Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres mesuré par rapport à l'alignement.

En outre, les constructions principales doivent être implantées à au moins 20 mètres de l'axe de la voie ferrée.

**2.** Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

**3.** Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

**4.** Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

**Note :** *Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

**1.** Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres {avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées}, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve qu'elles ne jouxtent pas une construction existante située sur le terrain voisin et qu'elles en soient éloignées d'au moins 5 mètres.

Cependant, deux constructions, annexes (garages, abris de jardin, etc...) peuvent être contiguës.

Dans ce cas, la hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse.

**2.** De plus, toutes les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

**3.** Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

**4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

**1.** La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à condition qu'il existe sur le terrain un passage d'au minimum 4 mètres d'emprise pour accéder au fond du terrain.

**3.** Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quel que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

**4.** Il n'est pas fixé de règles pour les installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**5.** Ces règles s'appliquent également aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du code de l'urbanisme.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 1/3 de la surface totale de l'unité foncière.

Cette emprise est portée à 60 % dans le cas de constructions à usage d'activités économiques et à 45 % dans le cas de constructions mixtes comportant de l'habitat et de l'activité.

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux travaux d'aménagement ou d'extensions sur les constructions existantes situées sur un terrain de moins de 800 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'emprise au sol de ces extensions est limitée à 240 m<sup>2</sup>.

## Article II-2 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens.

### 2. Formes des constructions :

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.

### 3. Toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas, aux annexes et extensions de constructions existantes.
- Les toits plats ou à une pente peuvent être autorisés s'ils accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.

#### **4. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Des tons de toiture différents de la construction principale sont autorisés pour les annexes et extensions de constructions existantes.

Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal, etc...).

Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Sont interdites :
  - les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc...,
  - l'utilisation de matériaux apparents brillants (exemple : aspect inox, aspect acier) en façade sur rue.
- Dans le cas d'une réhabilitation, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

#### **5. Clôtures :**

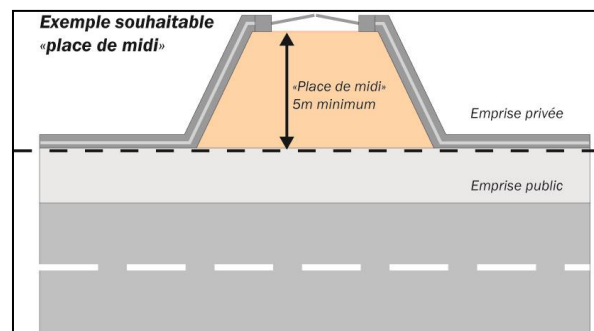
##### **En bordure des emprises publiques :**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, doublées ou non d'une haie vive. La hauteur totale ne peut excéder 2 mètres,
  - soit d'un mur, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements, éléments de verticalité, etc...). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.

- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Sont interdites :
  - les clôtures d'aspect béton préfabriqué,
  - les brises-vues (tels que bambous, cannisses , etc...).

Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



#### Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.

#### Dans tous les cas :

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

1. Au moins 30 % de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.  
En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
2. Dans la zone jardin, telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique, au moins 50 % de la surface identifiée doit être en espaces verts ou perméables.

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
  - les constructions d'activités,
  - les aires de stationnement.
2. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
3. L'utilisation d'espèces invasives présentées au titre IX « Listing des plantes invasives » du règlement sont interdites.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

**Note :** *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.*

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement, sur l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas où l'impossibilité technique est avérée.

## III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Dans ce cas, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de défense incendie de tourner.

5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

6. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Tout terrain enclavé est inconstructible.

3. Les accès doivent présenter en tout point une largeur minimale de 4 mètres.

4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes,
- aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**

### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

2. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

#### Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requiert doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales :

1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.

3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

5. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## **ZONE UY**

La **zone UY** est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand Est.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

1. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitations agricole et forestière,
- d'hébergement,
- de commerce,
- d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public.

2. Sont interdits aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

1. Sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations à destination de logement s'ils sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

2. Sont autorisés les usages et affectations des sols suivants :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

1. La hauteur des constructions à destination de logement ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.
2. La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.
3. La hauteur des autres constructions et installations ne peut excéder 18 mètres au point le plus haut.

#### II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

**Note :** *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.*

1. Les constructions à destination de commerces et activités de services et d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des bureaux doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres mesuré par rapport à l'alignement.
2. Les constructions à destination de logement et de bureau doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres mesuré par rapport à l'alignement.
3. Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions raccordées à une voie ferrée.

**4. Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

**5.** Aux intersections des voies, quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

**Note :** *Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

1. Toutes les constructions doivent être implantées :
  - à au moins 5 mètres des limites séparatives,
  - en limite séparative moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc...).

Toutefois, lorsque la zone UY est limitrophe d'une zone d'habitation, les constructions en limites séparatives ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 4 mètres (avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées).

Dans ce cas, la hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse.

2. De plus, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel dépasse 4 mètres, doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'installation.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
4. Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

1. La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance peut être réduite à 2 mètres.

2. Lorsqu'elles ne sont pas incorporées à la construction principale, les constructions à destination de logement, de bureaux et les annexes destinées au personnel, doivent en être éloignées d'au moins 6 mètres.
3. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
4. Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.
5. Ces règles s'appliquent également aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du code de l'urbanisme.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article II-2 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

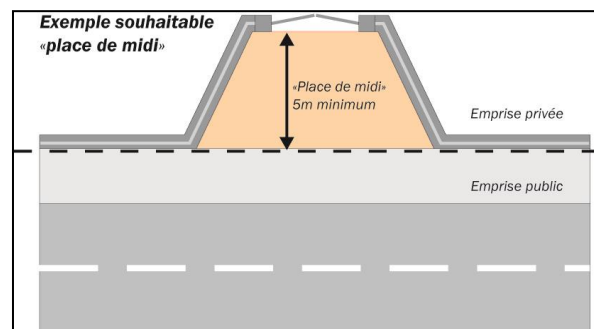
### 2. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.

### 3. Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles, de grillages ou d'éléments en bois ou en plastique, reposant ou non sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre et peuvent être doublés de haies vives.  
Leur hauteur est limitée à 3 mètres.  
Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

- Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

#### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

1. Au moins 20% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.  
En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

#### II-3-b- Aménagement paysager

1. Au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette doit être aménagé en espaces verts.  
En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
2. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
  - les constructions d'activités,
  - les aires de stationnement.
3. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
4. Les plantations à réaliser, telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique, doivent être composées de trois lignes plantées d'arbres.
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
6. L'utilisation d'espèces invasives présentées au titre IX « Listing des plantes invasives » du règlement sont interdites.

### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

**Note :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
4. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
5. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements et extensions des constructions existantes,
  - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Tout terrain enclavé est inconstructible.
3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
2. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

#### Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requière doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales :

1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
5. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## **ZONE UL**

La **zone UL** est une zone urbaine destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand Est.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

1. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitations agricole et forestière,
- d'hébergement,
- d'artisanat et commerce de détail,
- de commerce de gros,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

#### **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

1. Sont autorisés les changements de destinations et les constructions et installations à destination de logement s'ils sont nécessaires à a direction ou au gardiennage des activités autorisés.

2. Sont autorisés les usages et affectations des sols suivants :

- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

1. La hauteur des constructions à destination de logement ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.
2. La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.
3. La hauteur des autres constructions et installations ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.

#### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Note :** *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.*

1. Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres mesuré par rapport à l'alignement.

En outre, les constructions principales doivent être implantées à au moins 20 mètres de l'axe de la voie ferrée.

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

#### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

#### **II-1-e- Emprise au sol des constructions**

*Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme*

## Article II-2 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### 2. Toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas.
- Les toits plats ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

### 3. Couleurs et aspect des matériaux :

- Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal, ...).

Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Sont interdites :
  - Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc... ;
  - L'utilisation de matériaux apparents brillants (exemple : aspect inox, aspect acier) en façade sur rue.

#### **4. Clôtures :**

- La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres.  
Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux piliers et portails.
- Les murs pleins sont interdits.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Les murs pleins sont interdits à l'exception des murets techniques destinés à recevoir les boîtiers EDF, boîtes aux lettres et autres.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc, ...) doivent être enduits.
- L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

*Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme*

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

1. Les constructions et les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.
2. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- 3 Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article II-4 : Stationnement (R.151-44)**

**Note :** *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.*

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement, sur l'unité foncière.

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Tout terrain enclavé est inconstructible.
3. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
2. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

#### Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requière doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales :

1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
3. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
4. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER

### ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone d'urbanisation future destinée à être urbanisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement cohérent. Cette zone est à vocation mixte d'habitations et de commerces et activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble ou « au coup par coup » au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand Est.

### I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

#### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

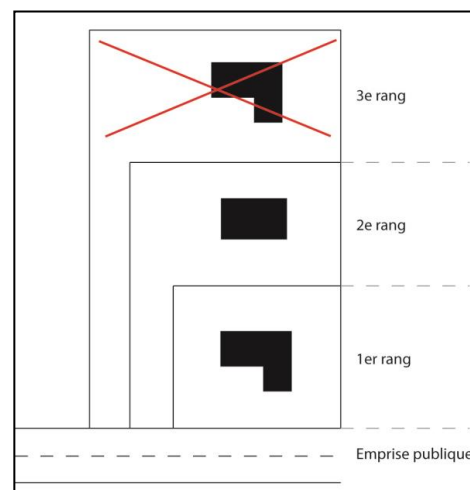
1. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- de restauration,
- de commerce de gros,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de cinéma,
- d'industrie,
- d'entrepôt,
- de centre de congrès et d'exposition.

2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées en troisième rang par rapport à la voirie, à l'exception de l'aménagement des constructions existantes et des annexes (voir schéma ci-contre).



## Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affections des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

##### Note :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

1. La hauteur des constructions principales ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
2. La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

### **II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)**

**Note :** *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.*

**1.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres mesuré par rapport à l'alignement.

En outre, les constructions principales doivent être implantées à au moins 20 mètres de l'axe de la voie ferrée.

**2.** Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes des constructions principales.

### **II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)**

**Note :** *Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.*

**1.** Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve qu'elles ne jouxtent pas une construction existante située sur le terrain voisin et qu'elles en soient éloignées d'au moins 5 mètres.

Cependant, deux constructions, annexes (garages, abris de jardin, etc...) peuvent être contiguës.

Dans ce cas, la hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse.

**2.** Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

**1.** La distance séparant deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

**2.** Il n'est pas fixé de règles pour les installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**3.** Ces règles s'appliquent également aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 1/3 de la surface totale de l'unité foncière.
2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article II-2 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### 2. Formes des constructions

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.

### 3. Toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas.
- Les toits plats ou à une pente peuvent être autorisés s'ils accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

#### **4. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal, etc...).

Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Sont interdites :
  - les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc...,
  - l'utilisation de matériaux apparents brillants (exemple : aspect inox, aspect acier) en façade sur rue.

#### **5. Clôtures :**

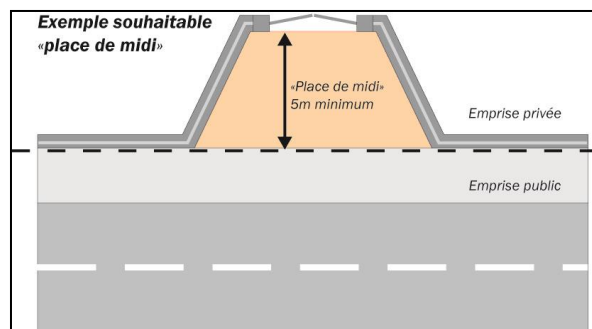
##### **En bordure des emprises publiques :**

- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, doublées ou non d'une haie vive. La hauteur totale ne peut excéder 2 mètres,
  - soit d'un mur, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, comportant des éléments architecturaux permettant de rompre la monotonie de l'ouvrage (ex : ouvertures, décrochements, éléments de verticalité, ... ). Ces murs doivent être couverts d'un couronnement (en tuiles ou autres matériaux).

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.

- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Sont interdites :
  - les clôtures d'aspect béton préfabriqué,
  - les brises-vues (tels que bambous, cannisses, etc...).

- Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



#### Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum mesurée à partir du sol naturel de 2 mètres.

#### Dans tous les cas :

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc...) doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

1. Au moins 30% de l'unité foncière doit être en espaces verts ou perméables.  
En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

1. Au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette doit être aménagé en espaces verts.  
En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Dans le cas de terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du code de l'urbanisme, la règle ci-dessus s'applique à chacun des lots du lotissement.

2. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain :
  - les constructions d'activités,
  - les aires de stationnement.
3. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
4. Des plantations et des espaces verts doivent être réalisés conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

**Note :** *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.*

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum, deux places de stationnement par logement, sur l'unité foncière.

## III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.

Dans ce cas, les voies nouvelles en impasse, dont la longueur doit être inférieure à 80 mètres, doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures et aux véhicules de défense incendie de tourner.

5. En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
6. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
  - aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Tout terrain enclavé est inconstructible.
3. Les accès doivent présenter en tout point une largeur minimale de 4 mètres.
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes (abris de jardin, ...),
- aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)**

### **III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.
2. En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif**

#### Eaux usées :

L'assainissement de toute construction qui le requière doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur

#### Eaux pluviales :

1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, etc...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
4. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative (exemple : bassin filtrant), soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.
5. En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

1. La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

La **zone A** concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un **secteur Ap** inconstructible pour les projets agricoles,
- un **secteur Aa** destiné au développement des écuries,
- un **secteur Ay** identifiant une activité existante de stockage et de recyclage des déchets du secteur du BTP.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.i et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.i qui s'impose.

Une partie de la zone est concernée par l'application de des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme aux abords de la RD619 identifiée comme voie routière classée à grande circulation en vertu du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est exposée aux risques induits par la présence de la canalisation de transport de gaz Le Gault - Soigny - Barberey-Saint-Sulpice (Diamètre Nominal : 125 mm) telle que repérée sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand Est.

### **I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)**

#### **Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)**

Dans la zone A, secteur Aa compris et secteurs Ay et Ap exclus :

1. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
  - d'exploitation forestière,
  - d'habitation, sauf celles visées à l'article I-2,
  - de commerce et activités de service,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf celles visées à l'article I-2,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

**2. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :**

- Aux abords de la canalisation de transport de gaz, telle que repérée sur le plan des servitudes d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas la réglementation en vigueur sont interdites (voir le document « 5A2 Liste des Servitudes d'Utilité Publique du P.L.U. - « Servitudes relatives aux canalisations de gaz »).
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits.

**Dans le secteur Ap uniquement, zone A et secteurs Aa et Ay exclus :****3. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :**

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation, sauf celles visées à l'article I-2,
- de commerce et activités de service,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf celles visées à l'article I-2 ,
- d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

**Dans le secteur Ay uniquement, zone A et secteurs Aa et Ap exclus :****4. Sont interdits tous changements de destinations et les constructions et installations sauf celles visées à l'article I-2.****Dans toute la zone A, tous secteurs compris :****5. Est interdit, la création de nouveaux parcs éolien, sauf s'ils constituent l'extension d'un parc existant.****Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)****Dans la zone A, secteur Aa compris et secteurs Ap et Ay exclus :****1. Sont autorisées les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaire à l'activité agricole.**

Toutefois, les activités agricoles qui engendrent des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de zones voisines d'habitat ou d'urbanisation future destinées à l'habitat doivent être situées à plus de 500 mètres des dites zones.

**2. Sont autorisés :**

- la construction d'une annexe et d'une extension d'une surface de 30m<sup>2</sup> maximum chacune uniquement pour les constructions existantes à destination de logements sur une même unité foncière,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

**3. Sont autorisés les usages et affectations des sols nécessaires à la mise en valeur du site archéologique de l'ancienne commanderie des Templiers.**

Dans le secteur Ay uniquement, zone A et secteurs Aa et Ap exclus :

Sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de stockage et de recyclage des déchets du secteur du BTP.

Dans le secteur Ap uniquement, zone A et secteurs Aa et Ay exclus :

Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)**

### **Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)**

#### **II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)**

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

- 1.** Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur au faîtage ou au point le plus haut est supérieure aux règles définies ci-dessous, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.
- 2.** La hauteur des constructions à destination agricole ne peut excéder 18 mètres au point le plus haut.
- 3.** La hauteur des constructions à destination de logement ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.
- 4.** Dans le secteur Ay uniquement, les constructions et installations ne peuvent pas excéder 8 mètres au point le plus haut.
- 5.** La hauteur des annexes aux constructions existantes ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut.
- 6.** Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

**Note :** *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.*

Dans la zone A uniquement, tous secteurs exclus :

1. Les constructions à destination agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres mesuré par rapport à l'alignement et par rapport à tout chemin d'exploitation agricole.

2. En outre, toutes les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Dans le secteur Aa uniquement, zone A et secteurs Ap et Ay exclus :

3. Les constructions à destination agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres mesuré par rapport à l'alignement de la RD165.

Il n'est fixé aucune règle d'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dans la zone A, secteur Aa compris et secteurs Ap et Ay exclus :

4. Les constructions à destination de logements et leurs annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres mesuré par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ay uniquement, zone A et secteurs Aa et Ap exclus :

5. Les constructions et installations peuvent être implantées en limite de l'alignement des voies.

6. En outre, toutes les constructions doivent être implantées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD619.

Dans la zone A, tous secteurs compris :

7. Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

8. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Dans la zone A, secteur Ay compris et secteurs Ap et Aa exclus :

1. Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Dans la zone A, tous secteurs compris :

2. Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

3. Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

**4. Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

**II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

1. La distance entre une construction à vocation agricole et une construction à vocation d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

2. Les extensions et annexes des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quel que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

**3. Il n'est pas fixé de règles :**

- entre deux constructions annexes,
- pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**II-1-e- Emprise au sol des constructions**

Dans la zone A, secteur Aa compris et secteurs Ap et Ay exclus :

1. L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions principales à destination d'habitat est limitée à une surface de 30 m<sup>2</sup> maximum par extension et par annexe sur une même unité foncière.

Dans le secteur Ay uniquement, zone A et secteurs Aa et Ap exclus :

2. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 15% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article II-2 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.

### 2. Formes des constructions

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15° par rapport au terrain naturel.
- Les constructions à destination de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui être accolées. Dans ce cas, l'intégration au volume principal doit être recherchée et l'unité architecturale, préservée. La toiture peut être à un seul pan et la pente différente de celle des toitures existantes.

### 3. Toitures :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas et aux bâtiments d'activités liés à l'activité existante de stockage et de recyclage des déchets du secteur du BTP
- Les toits plats ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.

#### **4. Couleurs et aspect des matériaux :**

- Pour les constructions à destination d'habitation, Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal ...).

Les annexes, vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Pour toutes les constructions, les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.

Les toitures transparentes sont autorisées.

Les annexes, vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Sont interdites :
  - les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc...,
  - l'utilisation de matériaux apparents brillants (exemple : aspect inox, aspect acier) en façade sur rue.
- Dans le cas d'une réhabilitation, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

#### **5. Clôtures :**

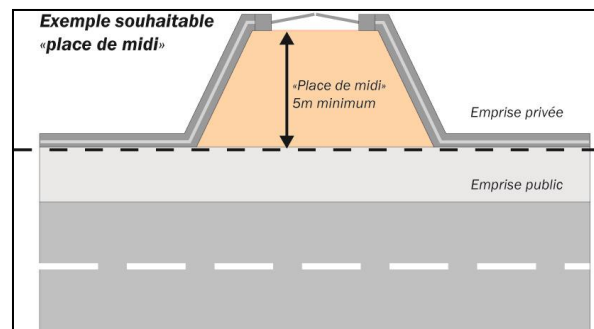
##### En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies vives. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.

- Les murs pleins sont interdits.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures d'aspect béton préfabriqué sont interdites.

- Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.



- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)

#### II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)

Article non règlementé par la Plan Local d'Urbanisme

#### II-3-b- Aménagement paysager

1. Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement local :
  - les constructions d'activité agricole,
  - les aires de stationnement.
2. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

**Note :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article non règlementé par la Plan Local d'Urbanisme

### III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

#### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

##### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

1. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

##### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

2. Tout terrain enclavé est inconstructible.

3. Les accès doivent présenter en tout point une largeur minimale de 4 mètres.

4. Aucune construction ou installation ne peut prendre accès sur la RD619.

5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

6. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

##### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

##### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

###### Eaux usées :

L'assainissement de toute construction qui le requière doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur

Eaux pluviales :

1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
2. Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, etc...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique.
3. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

**III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)**

La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

## TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### ZONE N

La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un **secteur Np** inconstructible cumulant les enjeux environnementaux et les risques naturels,
- un **secteur Nh** identifiant les constructions isolées de la zone naturelle,
- un **secteur NI** dédié aux activités de loisirs et de tourisme liées aux plans d'eau dans le respect du caractère naturel de la zone,
- un **secteur Nt** destiné au développement touristique du site archéologique de l'ancienne commanderie.

Une partie de la zone est située dans les zones bleues délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.I.) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.i et le règlement de P.L.U., c'est le règlement du P.P.R.i qui s'impose.

Une partie de la zone est concerné par l'application de des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme aux abords de la RD619 identifiée comme voie routière classée à grande circulation en vertu du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

Une partie de la zone est exposée aux risques induits par la présence de la canalisation de transport de gaz Le Gault - Soigny - Barberey-Saint-Sulpice (Diamètre Nominal : 125 mm) telle que repérée sur le plan des servitudes d'utilité publique.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il convient de prendre en compte cet aléa, et de se référer aux annexes du PLU.

Une partie de la zone est concernée par les zones à dominante humide définies par la DREAL Grand Est.

Une partie de la zone identifie un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

## I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (L.151-9)

### Article I-1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits (R.151-30)

Dans la zone N uniquement, secteurs Np, NI, Nh et Nt exclus :

1. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole,
  - d'habitation,
  - de commerce et activités de service,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf celles visées à l'article I-2 ,
  - d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans les secteurs Np et NI, zone N et secteurs Nh et Nt exclus :

2. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
  - d'habitation,
  - de commerce et activités de service,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf celles visées à l'article I-2,
  - d'autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et secteurs Np, NI, Nt exclus :

3. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation forestière,
  - d'hébergement,
  - de restauration,
  - de commerce sauf cas visé à l'article I-2,
  - d'hébergement hôtelier et touristique,
  - de cinéma,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics sauf celles visées à l'article I-2 ,
  - d'entrepôt,
  - de bureau,
  - de centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs Np, Nh et NI exclus :

4. Sont interdits les changements de destinations et les constructions et installations à destination :
- d'exploitation agricole et forestière,
  - d'habitation, sauf celles visées à l'article I-2,
  - de commerce et activités de service,
  - d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf celles visées à l'article I-2 ,
  - d'autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans toute la zone N, tous secteurs compris :

5. Sont interdits les usages et affectations des sols suivants :
- dans les espaces boisés classés, les défrichements, ainsi que toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'état boisé et la vocation de l'espace sont interdits,
  - aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur,
  - la création de nouveaux parcs éolien.

## **Article I-2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières (R.151-33)**

Dans la zone N uniquement, secteurs Np, NI, Nh et Nt exclus :

1. Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
2. Sont autorisés les abris pour animaux de moins de 40 mètres carrés d'emprise au sol, dans la limite d'un abri par unité foncière, et à condition qu'ils soient situés à au moins 50 mètres des constructions d'habitation.

Dans le secteur Np uniquement, zone N et secteurs NI, Nh et Nt exclus :

3. Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
4. Sont autorisés les constructions et installations liés à l'exercice d'activités hydrauliques.

Dans le secteur NI uniquement, zone N et secteurs Np, Nh et Nt exclus :

5. Sont autorisés :
  - les abris de loisirs sur les parcelles supportant un plan d'eau,
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et secteurs Np, NI et Nt exclus :

6. Sont autorisés les constructions et installations à destination :
  - d'exploitation agricole s'ils sont liés à une exploitation existante et dans la limite du terrain d'assiette de l'exploitation,
  - de logement, uniquement pour des extensions et annexes de logements existants,
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

7. Sont autorisés, à conditions qu'elles soient situées le long de la RD619 et qu'il ne s'agisse pas d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation :

- les constructions et installations à destination :
  - d'artisanat
  - d'activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - d'industrie.
- les extensions des constructions à destination de commerce dans la limite d'une augmentation maximum de 10% de la surface de vente actuelle,

Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs Np, Nh et NI exclus :

8. Sont autorisés les constructions et installations et les changements de destination suivants :
  - les habitations si elles sont nécessaires au gardiennage du site archéologique,
  - les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés,
  - les salles d'art et de spectacles.

Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol conformément à l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme et telle qu'il est délimité sur le règlement graphique :

9. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol.

## II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (L.151-17, 151-18, 151-21)

### Article II-1 : Volumétrie et implantation des constructions (R.151-39)

#### II-1-a- Hauteur des constructions (L.151-18)

**Note :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).*

*Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.*

Dans la zone N uniquement, secteurs Np, NI, Nh et Nt exclus :

1. La hauteur des abris pour animaux ne peut excéder 4 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et secteurs Np, NI et Nt exclus :

2. La hauteur des constructions à destination agricole ne peut excéder 18 mètres au point le plus haut.

3. La hauteur maximale des constructions à destination de logement ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

4. La hauteur maximale des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'industrie ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

5. La hauteur maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

Dans la zone N, secteurs Np et NI compris et secteurs Nh et Nt exclus :

6. La hauteur maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ne peut excéder 18 mètres au point le plus haut.

7. La hauteur des constructions nécessaires aux activités hydraulique, ne peut excéder 8 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur NI uniquement, zone N et secteurs Np, Nh et Nt exclus :

8. La hauteur des abris de loisirs ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut.

Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs Np, Nh et NI exclus :

9. La hauteur des constructions à destination de logement et des salles d'art et de spectacles ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

10. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## II-1-b- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (L.151-17)

**Note :** *L'alignement au sens du présent règlement désigne :*

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.*

Dans la zone N, secteurs Np et NI compris et secteurs Nh et Nt exclus :

1. Toutes les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres mesuré par rapport à l'alignement.
2. En outre, toutes les constructions doivent être implantées à au moins 20 mètres de l'axe de la voie ferrée.

Dans les secteurs Nh et Nt, zone N et secteurs Np et NI exclus :

3. Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres mesuré par rapport à l'alignement.
4. Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

Dans toute la zone N, tous secteurs compris :

5. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire,
  - aux constructions et installations nécessaires à l'activité hydraulique.

## II-1-c- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (L.151-17)

Dans la zone N, secteurs Np et NI compris et secteurs Nh et Nt exclus :

1. Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et secteurs Np, NI et Nt exclus :

3. Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe ainsi que pour les éléments reconnus indispensables tels que les cheminées), peuvent être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve qu'elles ne jouxtent pas une construction existante située sur le terrain voisin et qu'elles en soient éloignées d'au moins 5 mètres.

Cependant, deux constructions, annexes (garages, abris de jardin, etc...) peuvent être contiguës.

Dans ce cas, la hauteur des constructions se mesure à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse.

**4.** Toutes les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

**5.** De plus, pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur totale hors tout mesurée à partir du sol naturel dépasse 4 mètres, doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de l'installation.

Dans la zone N, tous secteurs compris :

**6.** Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, sans aggraver la non-conformité.

**7.** Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités ferroviaire et hydraulique.

#### **II-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière**

Dans le secteur Nh uniquement, zone N et secteurs Np, NI et Nt exclus :

**1.** La distance séparant les façades de deux constructions principales sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à condition qu'il existe sur le terrain un passage d'au minimum 4 mètres d'emprise pour accéder au fond du terrain.

**2.** Les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans la continuité de l'existant, quel que soit la distance entre constructions, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

**3.** Il n'est pas fixé de règles pour les installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## II-1-e- Emprise au sol des constructions

Dans la zone N uniquement, secteurs Np, NI, Nh et Nt exclus :

1. L'emprise au sol des abris pour animaux doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NI uniquement, zone N et secteurs Np, Nh et Nt exclus :

2. L'emprise au sol totale des constructions doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> par plan d'eau.

Dans le secteur Nh et Nt, zone N et secteurs Np et NI exclus :

3. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions d'une unité foncière ne doit pas excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière.

## Article II-2 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R.151-41 et R.151-42)

### 1. Dispositions générales :

- En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, tout 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.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique ou de parti architectural le justifiant.
- Lors de travaux de rénovation et de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens.
- Dans le secteur Nt uniquement, zone N et secteurs Np, Nh et NI exclus, les constructions et installations pourront déroger aux dispositions suivantes.

### 2. Formes des constructions :

- Les constructions de style très marqué (ferme normande, chalet savoyard, maison en rondins, mas provençal, ...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les créations architecturales contemporaines sont autorisées sous réserve de s'insérer dans le milieu environnant et d'utiliser des formes et matériaux s'inspirant de l'architecture régionale.

### **3. Toitures :**

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec celles du patrimoine traditionnel local ou des constructions environnantes. Cette règle ne s'applique pas aux piscines, vérandas.
- Les toits plats ou à une pente peuvent être autorisés si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Dans le cas de travaux de rénovation, la pente et la forme de la toiture pourront être reprises à l'identique.

### **4. Couleurs et aspect des matériaux :**

#### Pour les constructions et installations à destination de logement et leurs annexes :

- Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles locales.

Les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemple : tuile canal, etc...).

Les vérandas et couvertures de piscines dérogent aux règles ci-dessus.

- L'utilisation de matériaux apparents brillants (exemple : aspect inox, aspect acier) en façade sur rue sont interdites.

#### Pour toutes les constructions et installations :

- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Les imitations de matériaux dessinés ou peints, tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc..., sont interdites.
- Dans le cas d'une réhabilitation, il est possible de refaire à l'identique une façade ou une toiture existante.

### **5. Clôtures :**

- Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages doublés ou non de haies vives.

Les murs pleins et murs bahut sont interdits.

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Toutefois, en bordure de la RD619, cette hauteur peut être portée à 3 mètres

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux piliers et portails.

- Dans le cadre de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante ne respectant pas cette hauteur maximale, la hauteur initiale pourra être respectée, sans en aggraver la non-conformité.
- La hauteur des clôtures peut être ramenée à 1 mètre, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours.
- Sont interdits :
  - les brises-vues (tels que bambous, cannisses ,... ),
  - les clôtures d'aspect béton préfabriqué.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition doivent être enduits.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).
- Lorsqu'elles sont implantées à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau, les clôtures doivent être démontables.
- L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **Article II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R.151-43)**

#### **II-3-a- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (L.151-22)**

*Article non règlementé par la Plan Local d'Urbanisme*

#### **II-3-b- Aménagement paysager**

**1.** Doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement local :

- les constructions d'activités,
- les aires de stationnement.

**2.** Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

## Article II-4 : Stationnement (R.151-44)

**Note :** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article non règlementé par le Plan Local d'Urbanisme

## III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX (L.151-38)

### Article III-1 : Conditions de desserte des terrains par les voies (R.151-47, R.151-48)

#### III-1-a- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées (L.151-39)

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...

#### III-1-b- Accès au terrain par les voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
2. Tout terrain enclavé est inconstructible.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Article III-2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux (R.151-49)

#### III-2-a- Réseaux publics d'eau (L.151-39)

1. Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

### III-2-b- Réseaux publics d'assainissement et assainissement non collectif

#### Eaux usées :

1. L'assainissement de toute construction qui le requière doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales :

1. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
2. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

### III-2-c- Réseaux publics d'énergie et électricité et infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.151-40)

La réservation de fourreaux pour l'accueil des réseaux secs, des technologies de communication et de la fibre optique doit être prévue sous l'emprise des nouvelles voiries et pour les raccordements des privés.

# TITRE VI – ARTICLE L.151-19 ° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments identifiés aux titres de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont représentés aux règlements graphiques par les symboles ci-contre :

1

## Article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

# TITRE VII – EMBLEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par un quadrillage. Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

## 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.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.

## **TITRE VIII - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER**

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.113-1 à L.113-4 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par des ronds verts.

### **Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### **Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## TITRE IX – ANNEXES

### Article L.111-19 du code de l'urbanisme

Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

### Article L.111-20 du code de l'urbanisme

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

### Article L.111-21 du code de l'urbanisme

Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

## Listing des plantes invasives

Nom usuel	Nom latin	Nom usuel	Nom latin
Ailante glanduleuse ou faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>	Jussie à grande fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i>
Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Jussie rampante ou péploïde	<i>Ludwigia peploides</i>
Amorphe buissonnante	<i>Amorpha fruticosa</i>	Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Aster	<i>Aster novi-belgii</i>	Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Aster à feuilles lancéolées	<i>Symphotrichum lanceolatum</i>	Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfourii</i>	Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>	Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>	Paspale distique	<i>Paspalum distichum</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Bident à fruit noirs	<i>Bidens frondosa</i>	Renouée de Sakhaline	<i>Fallopia sachalinensis</i>
Buddleia de David	<i>Buddleja davidii</i>	Renouée du Japon	<i>Fallopia japonica</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>	Renouée hybride	<i>Fallopia x-bohemica</i>
Élodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i>	Rhododendron	<i>Rhododendron ponticum</i>
Élodée du Nuttall	<i>Elodea nuttallii</i>	Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Érable negundo	<i>Acer negundo</i>	Sénéçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>
Faux-Indigo	<i>Amorpha fruticosa</i>	Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>
Fougère aquatique Azolla	<i>Azolla filiculoides</i>	Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i>	Verge d'Or ou solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Impatiente glanduleuse	<i>Impatiens glandulifera</i>	Vergereffe du Canada	<i>Erigeron canadensis</i>

### Plantes invasives potentielles

Nom usuel	Nom latin	Nom usuel	Nom latin
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i>	Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Canne de Provence	<i>Arundo donax L.</i>	Lentille d'eau rouge	<i>Lemna turionifera</i>
Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>	Lysichite jaune, Faux Arum, Lysichiton américain	<i>Lysichiton americanus</i>
Chèvrefeuille d'Henry	<i>Lonicera henryi</i>	Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera japonica</i>	Orpin bâtard	<i>Sedum spurium</i>
Cornouiller soyeux	<i>Cornus sericea</i>	Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i>
Duchesnée des Indes (ou Fraisier des Indes)	<i>Duchesnea indica (autrefois dite Potentilla indica)</i>	Ronce d'Arménie	<i>Rubus armeniacus</i>
Egéria	<i>Egeria densa ou Elodea densa</i>	Rudbéckie laciniée	<i>Rudbeckia laciniata</i>
Févier d'Amérique	<i>Gleditsia triacanthos</i>	Souchet comestible	<i>Cyperus esculentus</i>
hybrides de chiendent	<i>Elytrigia sp.</i>	Spartine de Townsend	<i>Spartina townsendii</i>
Jacinthe d'eau	<i>Eichornia crassipes</i>	Sumac de Virginie	<i>Rhus typhina</i>

Source : Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient

## Destinations et sous-destinations réglementaires

<b>Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations</b>
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
<b>Exploitation agricole et forestière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>
<b>Habitation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>
<p>Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.</p> <p>Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.</p> <p>Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.</p> <p>En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.</p> <p>Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.</p>
<p>Les destinations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par les sous-destinations qu'elles recouvrent</li> <li>- par référence à leur définition nationale prise par arrêté</li> </ul>

*Source : Guide de la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (Avril 2017)  
Ministère du logement et de l'habitat durable*